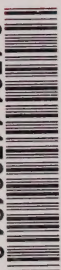


3 1761 11766424 3



Government
Publication

Government
Publications



Digitized by the Internet Archive
in 2022 with funding from
University of Toronto

<https://archive.org/details/31761117664243>

5
43
55
CAI MH
-A55

Government
Publications

129c



CENTRAL
MORTGAGE
AND HOUSING
CORPORATION
(TWENTIETH)
(ANNUAL)
REPORT
(1 9 6 5)





-A55

Government
Publications



CENTRAL MORTGAGE AND HOUSING CORPORATION

TWENTIETH ANNUAL REPORT 1965

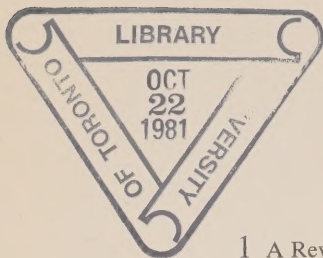


Table of Contents

1	A Review by the President – CANADA'S HOUSING IN 1965	5
2	CORPORATION OPERATIONS	9
	Loans by the Corporation	10
	Loans to Non-Profit and Limited Dividend Companies . .	10
	Loans by Approved Lenders	11
	Loans for Sewage Treatment Projects	11
	Loans for University Housing Projects	11
	Loans for Home Improvements	12
	Urban Renewal	12
	Public Housing	14
	Land Assembly	15
	Mortgage Administration	15
	Mortgage Marketing	16
	Real Estate Administration	17
	Municipal Development and Loan Act	17
	Housing Design and Construction	17
	Housing Research and Community Planning	18
	Organization and Staff	19
3	FINANCIAL STATEMENTS	21
4	LEGISLATION AND POLICY	28

CENTRAL MORTGAGE AND HOUSING CORPORATION

March 10, 1966.

Honourable J. R. Nicholson, P.C., O.B.E., Q.C., M.P.,
Ottawa, Canada.

Dear Mr. Nicholson:

On behalf of the Board of Directors,
I have the honour to submit to you the twentieth annual
report of Central Mortgage and Housing Corporation
and a statement of accounts for the year ended
December 31, 1965.

Yours very truly,


President.



1 *A Review by the President*

Canada's Housing in 1965

Residential construction increased in 1965 for an unprecedented fifth consecutive year. The increase was small, however, compared with the gains of preceding years. It reflected a high level of housing starts in the first half of the year followed by a decline in the second half which almost completely offset the early margin. The change in pattern was primarily attributable to shortages of mortgage funds that set in soon after mid-year as a result of a vigorous economic expansion and an accompanying heavy demand for investment funds for other purposes.

Altogether, housing starts totalled 166,565 units compared with 165,658 the year before. The increase was a moderate 0.5% compared with 11.5% in 1964 and 14.2% in 1963. Completions increased to 153,037 units from 150,963 in 1964. Dwellings under construction rose to 119,854 units at the year-end from 107,718 at the beginning of the year. The activity represented an investment in house building of \$2.1 billion, up 5.2% from the \$2.0 billion invested in 1964.

The increase in housing starts took place, as it has since 1962, in apartments and other rental units. Starts of apartment and row dwellings in 1965 reached 83,200 units, representing 50% of the total. This was an increase of 4.2% over the 79,873 units reported during the previous year. In 1964, the gain was 25.6%, in 1963, 42.3%. In urban centres, rental dwellings accounted for more than one-half of all housing starts for the second successive year.

Starts of single-detached, semi-detached and duplex houses in 1965, at 83,365 units, were slightly below the levels of 1964 and 1963. Nearly 35% of single dwellings were started in the last three months of each of these years as a result of the Federal Government's Winter House Building Incentive Programme and the extended direct lending operations of the Corporation.

The cost of houses financed under the National Housing Act increased in 1965 as it has each year since 1961. This was largely because of rising prices for materials and rising wage rates of construction workers and to some extent because of larger houses. These factors, together with supplementary costs such as legal fees, combined to raise the average cost of NHA-financed houses to \$17,402 in 1965 from \$16,478 the previous year.

The characteristics of persons buying NHA-financed houses, however, were relatively unchanged from the previous year. The average borrower's income was \$6,655, he was 35 years of age and he had two children.

Mortgage money was in plentiful supply during the first half of 1965, as it had been throughout most of the previous year. This resulted in an unusually high level of activity in the first six months of the year when starts were 8.3% above the corresponding total for 1964. However, funds became scarce after the month of July and, for some types of loans, were virtually unavailable towards the end of the year. The reduction in the overall flow of mortgage funds from lending institutions led to more stringent lending terms, including an increase in the conventional mortgage interest rate.

Financing of residential construction in 1965 was, as usual, largely by private funds. More than 65% of all the housing started during the year was financed by conventional mortgage loans. Institutional lenders, such as life insurance and trust and loan companies, were responsible for much of the activity. On the whole, conventional mortgage financing accounted for 111,723 dwelling starts in 1965 compared with 110,309 in 1964.

National Housing Act financing of new construction was slightly lower in 1965 than in 1964. It consisted of an increase in Corporation activity, but a reduction in the volume of NHA loans by approved lenders. NHA-financed starts in 1965 totalled 54,842 compared with 55,349 units in 1964.

The demand for housing accommodation remained at a high level throughout the year. If funds had been more plentiful in the latter part of the year, 1965 could have ended with another substantial increase in housing starts, particularly in starts of rental dwellings.

The production of housing, however, involves complex problems other than the supply of mortgage financing and these factors should be reviewed within the context of the wider subject of which housing forms only a part — city building. Throughout 1965, this whole question of better urban environment and improved civic design continued to receive considerable attention.

Widespread use was made of the significant 1964 amendments to the National Housing Act aimed largely at the elimination of slums and blight and the prevention of their spread. Following these changes and the successful housing symposia convened from coast to coast to ensure the widest possible knowledge of assistance afforded by the new legislation, a number of provinces enacted complementary legislation or made related policy changes to take full advantage of Federal aid.

Already there is evidence of the effectiveness of these 1964 amendments to the National Housing Act in providing many of the solutions to urban renewal needs and in dealing with congestion and ugliness in the central areas of our cities and towns. Many municipalities have programmes in progress and are beginning to benefit from a rejuvenated environment. Still others have shown active interest in formulating and implementing policies of urban renewal.

Another important development in 1965 was the increased effort by provinces, municipalities and private groups to meet the housing needs of the aged and the poor. A large number of loans were approved under the non-profit corporation provisions of the 1964 amendments to the National Housing Act. The 1964 legislative changes also provided for loan-assisted public housing projects. Many such loans were approved during the year, all of them in the Province of Ontario. Some additional housing was approved under existing Federal-Provincial partnership arrangements. Under these programmes, the

housing was provided in new or existing buildings, or through the acquisition and conversion of existing properties, and it consisted of self-contained units for families and hostel or dormitory accommodation for single persons.

During the year, a new concept was introduced on an experimental basis in co-operation with the Province of Saskatchewan to provide subsidized home-ownership for Metis and enfranchised Indians living in sub-standard conditions in the northern areas of the Province.

To ensure that funds were available to meet the upsurge of renewal activity — as well as the need for all types of housing — Parliament approved a Bill which increased substantially the monies the Federal Government is able to invest through the National Housing Act in support of these endeavours.

Other changes made during the year included an increase in the maximum National Housing Act loan for single dwellings to \$18,000 from \$15,600. The Corporation again made loans to builders for the construction of display houses to help them with their sales programmes and, later in the year, provided extended direct lending in support of the Winter House Building Incentive Programme.

To enable the Corporation more effectively to discharge its increased responsibilities, the Central Mortgage and Housing Corporation Act was amended to provide for two additional Vice-Presidents.

In reviewing residential construction in 1965, it is important to remember that housing starts were on the decline at year-end and that this was the result of intense competition for resources and long-term funds, reflecting a high level of economic activity particularly in the construction industry. These conditions will continue to have an effect on the housing situation in 1966. The short-term outcome is likely to be a moderate decline in housing starts, particularly of apartments, during 1966. On the other hand, demand pressures created by rising incomes, a sustained increase in population, especially in the younger age groups, and a foreseeable growth in the formation of family and non-family households suggests that any pause in residential construction will be brief.

However, the number of dwelling units built should not be, in itself, the only measure of our housing accomplishments. Our predictable and anticipated house-building achievements will have little meaning unless increasing measures of energy and resources are devoted to the housing requirements of the poor and the aged, and the problems arising out of Canada's formidable urban growth.



H. W. HIGNETT

President

and Chairman of the Board of Directors



*The Board of Directors of Central Mortgage and Housing Corporation meeting in the City of Vancouver, British Columbia, in September 1962
(Photo by Artona)*

Student residence at the University of Alberta, Edmonton, financed with a National Housing Act loan. The project will provide accommodation for more than 1,200 students.

Below, Cabot Park public housing project in Sudbury, Ontario, was built under a partnership agreement between the Federal Government and the government of the Province of Ontario.



2 Corporation Operations

Loans for 58,826 units, new and existing, were approved in 1965 by the Corporation and by approved National Housing Act lenders.

Direct lending by the Corporation for new housing accounted for 32,286 units in 1965, a gain of 12.6% over the 28,681 financed the previous year. Lenders operating under the National Housing Act made loans for 24,936 units, 7.5% less than the 26,959 financed in 1964. Overall, loans for 57,222 home-owner and rental dwellings were approved under the National Housing Act, an increase of 2.8% over the 55,640 financed the year before. NHA-financed units in 1965 accounted for 32.9% of the total 166,565 dwellings started.

NHA lending by approved lenders was adversely affected by the curtailment in mortgage lending during the second half of the year. Approved lenders' volume of loans for home ownership dropped to \$136.5 million from \$182.5 million in 1964. Expanded direct lending by the Corporation in the last four months of the year — up to \$331.1 million in 1965 from \$255.8 million in 1964 — was sufficient to offset the decline from approved lenders. Total NHA loans for home ownership rose by 0.9% from \$515.2 million to \$520.0 million.

Close to one-half million inspections were made by the Corporation of dwellings financed under the National Housing Act in 1965. Moreover, 57,423 inspections were undertaken by the Corporation on behalf of the Department of Labour under the 1964-1965 Winter House Building Incentive Programme. It was announced during the year that \$500 incentive payments made under the 1964-1965 Winter House Building Incentive Programme amounted to a total of \$16.8 million compared with \$14.0 million paid to owners or purchasers of winter-built houses during the 1963-1964 programme. During the winter months of 1963-1964 and 1964-1965, more than 61,000 dwelling units of all types, at a cost in excess of \$900.0 million, were approved under the programmes.

Residential Standards, Canada, 1965 — issued by the Associate Committee on the National Building Code, National Research Council — and NHA Administrative and Site Planning Requirements were prescribed for National Housing Act loans for new houses and apartment buildings approved on or after May 3, 1965. Residential Standards represents essentially a consolidation of Housing Standards, 1963 and Apartment Standards, 1963.

During 1965, the Corporation published Minimum Property Standards For Existing Residential Buildings eligible for National Housing Act financing in urban renewal areas. New minimum standards were under study for the design and construction of hostel, dormitory and elderly persons' accommodation.

Net Income

The Corporation's excess of income over expenditure in 1965 was \$11.1 million. After provision for income tax, net income was \$5.2 million compared to \$5.0 million in 1964. After transferring this amount to the Reserve Fund, adding to it \$4.8 million realized from the sale of property acquired from the Government of Canada, the sum of \$10.0 million was credited to the Receiver-General.

LOANS BY THE CORPORATION

The volume of Corporation loans for new housing increased significantly during the last three months of 1965, largely as the result of builders' loans made in support of the Winter House Building Incentive Programme. In the last quarter of 1965, loans for 17,841 units were approved compared to 16,378 during the same period in 1964. These included 1,381 units for display houses compared with 1,256 the previous year.

Loans for Home-Ownership and Rental Properties

Corporation loans to owners and builders at 27,465 units were 8.8% higher than the 25,254 in 1964. Loans to owner-applicants were made for 7,313 dwellings and to builders for 20,152 dwellings. The comparable figures for 1964 were 7,790 and 17,464.

Applications for Corporation loans for 2,328 rental units were approved in 1965. In 1964, 1,566 units were financed. Most of this activity took place in smaller centres where loans were not available from approved NHA lenders. (*CHS — Tables 29, 30, 31*)

LOANS TO NON-PROFIT AND LIMITED DIVIDEND COMPANIES

The Corporation may make loans to non-profit organizations to assist in financing rental projects for lease to elderly persons or families of low income. Loans may be as high as 90% of the lending value of the project as determined by the Corporation. Under a 1964 amendment to the National Housing Act, the housing may comprise self-contained units, hostels or dormitories or any combination of these.

Prior to this amendment, hostel accommodation was permitted on a restricted basis only. Removing the restriction gave the added flexibility required for the realization of many projects. Although some of the loans approved were for projects of self-contained units only, there was a sharp increase in the number containing hostel units only or a combination of hostel and self-contained units, in keeping with the varying needs of a community.

Fifty-six loans to non-profit and limited dividend companies amounting to \$14.2 million for 1,176 self-contained units and hostel accommodation for 1,293 persons were approved during 1965. In 1964, 44 loans were approved for \$12.0 million for 1,861 self-contained units and hostel accommodation for 244 individuals.

With the exception of a loan to the City of Toronto Limited Dividend Company for 41 units for families of low income, all other loans in 1965 were for projects for elderly persons. During 1964, the projects approved provided 153 units for families of low income and 1,708 units for elderly persons.

LOANS BY APPROVED LENDERS

For the fourth consecutive year there was a reduction in insured mortgage lending by approved National Housing Act lenders.

All approved lenders showed a decline in NHA mortgage lending activity in 1965 with the exception of trust companies which showed an increase for the second year in a row. Trust companies approved mortgage loans for 15,966 units in 1965 compared with 13,487 in 1964. Life insurance companies made loans for 7,977 units during 1965 as against 11,524 the previous year. Mortgage loan approvals by banks accounted for 599 units as opposed to 1,300 units financed during 1964. Mortgage loan companies operating under the National Housing Act approved loans for 380 units during the year compared to 622 in 1964. All other approved NHA lenders, including fraternal societies and pension funds, made loans for 14 units in 1965 as against 26 in 1964.

During 1965, approved lenders made loans for home ownership for 9,407 units as compared with 13,030 in 1964. In the same period, they made loans for 15,529 rental dwellings against 13,929 in 1964. (*CHS — Tables 29, 30, 31*)

LOANS FOR SEWAGE TREATMENT PROJECTS

The continuing and growing concern about water and soil pollution was reflected in the steady demand for National Housing Act financing for sewage treatment projects during 1965, the fifth year of this assistance programme.

A total of 180 loans was approved during the year to 162 municipalities in an estimated amount of \$27.3 million. Loans numbering 932 have been made to 677 municipalities of all sizes from coast to coast in an aggregate amount of \$172.3 million. (*CHS — Table 55*)

LOANS FOR UNIVERSITY HOUSING PROJECTS

The soaring university enrolment of recent years has caused many problems, not the least of which has been the need to provide living accommodation for out-of-town students.

Under 1960 and 1964 amendments to the National Housing Act, the Corporation may make loans to universities, colleges, co-operative associations and charitable organizations to help finance university residences. During the year, 22 loans amounting to \$23.5 million were authorized. These brought to 116 and \$137.8 million the number and amount of university housing loans approved since December, 1960 accommodating close to 27,000 students. (*CHS — Table 54*)

One of the loans approved during 1965 will assist in the construction of self-contained units to provide accommodation for 28 married students attending McGill University. This was the first such

project since the Act was amended in June, 1964 to permit the financing of married students' quarters in addition to hostel or dormitory-type of accommodation for single students. The loan approvals also included a loan to a co-operative association to provide accommodation for students attending the University of Waterloo, and a loan to a charitable association to provide accommodation for students attending Mount Saint Vincent College, Halifax.

LOANS FOR HOME IMPROVEMENTS

For the fourth consecutive year there was a decline in the volume of NHA-guaranteed bank loans for home improvement purposes. Banks approved 18,846 loans in a total amount of \$35.6 million compared with 19,800 loans for \$36.0 million in 1964. Since the start of the home improvement loan programme in 1955, 290,991 loans have been approved totalling \$383.7 million against which the Corporation's liability is \$19.2 million or 5% of total loans made by each bank. (*CHS — Table 56*)

The banks reported \$73.2 million as the outstanding debt on home improvement loans at the end of 1965. The Home Improvement Loan Insurance Fund stood at \$3.0 million. Claims and legal expenses against the Insurance Fund paid to the banks during 1965 amounted to \$309,516 compared to \$415,330 in 1964. Total claims and legal expenses paid to date amount to \$1.9 million of which \$259,811 has been recovered by the Fund.

URBAN RENEWAL

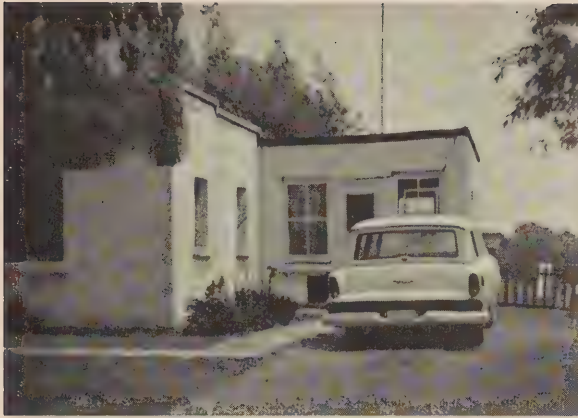
There was an enthusiastic response throughout the year to the 1964 amendments to the National Housing Act which provided for increased financial assistance to provinces and municipalities for urban renewal programmes. During the year, the Corporation financially assisted 21 municipalities to undertake urban renewal studies. Federal government contributions and increases to earlier contributions were approved to 20 municipalities to help them prepare 26 urban renewal schemes and to seven municipalities to aid in the implementation of urban renewal schemes.

Urban Renewal Studies

An urban renewal study is a broad examination of urban conditions to identify blighted or sub-standard areas of a municipality. It also helps to determine requirements and to devise an urban renewal programme based on physical, social and economic factors. The Federal Government, through Central Mortgage and Housing Corporation, will pay up to 75% of the cost of a city-wide urban renewal study.

More urban renewal study contributions were approved during 1965 than in any year since the original legislation was enacted. Federal grants totalling \$324,470 to assist in carrying out urban renewal studies were approved, including initial grants to the municipalities of Amherst, Brandon, Brantford, Chemainus, Chomedey, Drummondville, Estevan, Fort Frances, Kenora, Lethbridge, London, Lunenburg, Natal, New Westminster, Pictou, St. Thomas, Timmins, Vancouver, Wabana, Welland and Windsor, N.S. During 1964, five grants totalling \$68,035 were approved for this purpose.

Reports of studies undertaken by Dartmouth, Dawson Creek, Joliette, Moose Jaw, Niagara Falls, Prince George and Trenton, Ont., were completed and published in 1965. Since 1955, when the urban renewal study legislation was first enacted, 75 studies have been approved in communities large and small across the country. (*CHS — Table 51*)



The first approval under a 1964 amendment to the National Housing Act for mortgage loan assistance for existing dwellings in urban renewal areas was in the City of Kingston, Ontario. Under this provision, an NHA loan may be used to buy, refinance, sell or improve a housing project. The aim is to encourage the conservation and improvement of existing housing in renewal areas approved by the municipal, provincial and federal governments. Left and below are the "before" and "after" of one of the houses in the City of Kingston.



Preparation of Urban Renewal Schemes

The preparation of an urban renewal scheme entails the examination in detail of a particular area of a municipality. Normally, it is the second step in the urban renewal process, following the renewal study. The Corporation will pay half the cost of preparing schemes.

Federal Government contributions totalling \$610,000 for the preparation of 26 urban renewal schemes were approved during the year including initial contributions for the municipalities of Amherst, Burnaby, Calgary, Corner Brook, Dartmouth, Edmonton, Hull, Kitchener, London, Moncton, Montreal, Mountjoy, Port Arthur, Saint John, St. John's, Sault Ste. Marie, Sudbury, Toronto, Trois Rivières and Winnipeg.

The areas for which these schemes are being prepared range in size from five acres in Burnaby to 1,200 acres in Edmonton. Usually, the areas involved include downtown commercial districts and city centres as well as residential neighbourhoods. It is expected that renewal of these areas will involve a large measure of rehabilitation as well as redevelopment. (*CHS — Table 52*)

Implementation of Urban Renewal Schemes

Implementation of an urban renewal scheme is the undertaking of a redevelopment project or rehabilitation and conservation project or a combination of these. The Corporation may contribute half the cost of implementing an urban renewal scheme; may make a loan to a municipality or a province not exceeding two-thirds of the cost of implementation of an urban renewal scheme after deducting the Federal contribution; and may receive one-half of any revenue from the sale, lease or other disposition of acquired land.

During 1965, net Federal Government contributions estimated at \$3.2 million were approved for the cities of Kingston, Montreal, Ottawa, Regina, Saint John, Toronto and Victoria for the implementation of urban renewal schemes. In the cases of Kingston, Ottawa and Saint John, the contributions will assist in the installation of municipal works and services in projects where Federal contributions for acquisition and clearance had been approved under the previous legislation. In the Kingston project, the Corporation approved the first loan under a 1964 amendment to the National Housing Act for mortgage loan assistance for existing dwellings in urban renewal areas. (*CHS — Table 53*)

PUBLIC HOUSING

The Federal Government, through Central Mortgage and Housing Corporation, offers two forms of assistance for the production of public housing to meet the needs of low-income families and elderly citizens. Assistance may be extended through Federal-Provincial partnership arrangements and, as a result of 1964 amendments to the National Housing Act, through long-term loans to provinces or municipalities or their agencies for the construction or acquisition and conversion of housing projects. There are, in addition, grants to aid in meeting operating losses if they occur and loans for the acquisition of land for future public housing purposes.

The total public housing effort during 1965 accounted for 2,804 dwelling units, representing a substantial increase over the 565 units produced during the previous year.

Loan-Assisted Projects

There was considerable activity in the Province of Ontario under the loan and subsidy arrangement for providing public housing. There was no activity in 1965 in the other provinces to provide public housing accommodation under this technique.

Forty-seven loans amounting to \$36.1 million were approved to Ontario Housing Corporation for projects comprising 2,919 units. Of these, 1,601 were made up of existing units and the balance, 1,318, through new construction. These projects were located in the municipalities of Belleville, Calvert, Cochrane, Fort Frances, Hamilton, Listowel, London, Mattawa, Metropolitan Toronto, Midland, Oakville, Ottawa, St. Thomas, Sudbury, Windsor and Woodstock. The annual 50% Federal contribution towards operating losses for the projects is estimated at \$765,000. (*CHS — Table 33*)

Federal-Provincial Projects

During 1965, approval was given for Federal-Provincial public housing projects in Kingston, St. John's, Toronto and Yarmouth. These will provide 324 dwelling units. In 1965, 514 units previously approved under the partnership arrangements were transferred to loan-assisted projects or were cancelled. During the previous year, 518 dwelling units were approved in five projects. Since the enactment of the Act of 1954, approval has been given for 12,484 rental units under Federal-Provincial partnership arrangements. Of these, 9,676 are subsidized at rents related to the income of the tenants and the remaining are operated at fixed rents related to dwelling size and at levels sufficient to recover capital costs and to meet operating expenses. The Federal Government's 75% share of the deficit of the subsidized units for 1964, paid in 1965, was \$2.0 million.

Under Federal-Provincial arrangements with the Provinces of Nova Scotia and Prince Edward Island and their Housing Commissions, assistance may be given under the National Housing Act for co-operative house building. In 1965, projects were approved for 63 units in Nova Scotia. Since the inception of the programme in 1953, 1,265 units have been approved and built in Nova Scotia. Since 1960, 119 units have been approved under similar arrangements in Prince Edward Island.

In April 1965, agreement was reached between the Federal Government and the Province of Saskatchewan for a joint programme to provide housing for Metis and enfranchised Indians in sparsely settled regions of northern Saskatchewan. The Province has undertaken to sponsor co-operatives to build and own the houses. The Province makes a capital grant of \$500 per unit and the co-operative is required to provide a matching \$500 in labour or cash. The remaining capital costs are shared 75% by the Federal Government and 25% by the Province. The occupants will make payments of principal, interest and taxes based on family income. If there is a deficit, this will be shared by the Federal and Provincial governments in the same manner as the capital costs. This is an experimental programme limited to two years and to 100 housing units. During 1965, approval was given for the construction of a total of 12 units located at La Ronge, Ile-à-la-Crosse, Buffalo Narrows and Cumberland.

LAND ASSEMBLY

The Federal Government through Central Mortgage and Housing Corporation may provide up to 75% of the cost of assembling raw land for residential development. The remainder is borne by the provincial partner who may ask the municipality concerned to assume a portion of the provincial government's share. Costs of land assembly projects are recoverable from the sale of lots to purchasers.

Three land assembly projects were approved in 1965 under Federal-Provincial partnership agreements as follows: Arnprior, 88 lots; Gander, 224 lots; Prince Rupert, 350 lots. During 1964, 211 lots were approved.

Since the inception of the programme in 1948, a total of 18,929 lots has been authorized for development. Of these, 13,214 have been placed in a sales position; 12,043 have been sold. (*CHS — Table 50*)

MORTGAGE ADMINISTRATION

Mortgage debt outstanding under the National Housing Acts at the end of 1965 amounted to \$6.0 billion or approximately 35% of all mortgage debt in Canada. In 1965 the increase was \$338 million compared to \$362 million in 1964.

Of the mortgage debt arising out of the operations of the various Housing Acts, \$5.3 billion or 88.8% represented insured loans made under the 1954 Act. The remainder represents debt arising from joint loan operations under Housing Acts prior to 1954; debt resulting from Corporation-made uninsured loans; and from mortgages taken on sale of Corporation-owned property.

The Corporation continued to hold the largest single share of mortgage debt under the Housing Acts with \$2.0 billion or 33.4% at the end of 1965. Of these holdings a substantial portion resulted from the direct lending programmes of 1957 and succeeding years. The life insurance companies together held \$2.0 billion of the NHA mortgage debt while other approved lenders held \$1.4 billion. The remainder of the mortgage debt, \$608 million, was held by pension funds and other purchasers in the secondary mortgage market.

Arrears, Defaults and Claims

At the end of 1965, the number of accounts in arrears for three months and over totalled 2,154 compared with 2,512 the year before. In relation to the number of loans outstanding, this represented a decrease from 0.45% to 0.38%. For loans administered by approved lenders the proportion in arrears at the end of 1965 was 0.35%, by the Corporation 0.45%. Both were slightly lower than at the end of the previous year.

Acquisitions through defaults on loan payments from all National Housing Act sources continued at approximately the same rate as the previous year with a total of 1,657 units being acquired. These acquisitions represented 0.3% of NHA loans outstanding at the end of 1965.

The Mortgage Insurance Fund paid out \$15.4 million in claims in 1965. The amount represented 0.29% of the \$5.3 billion of insured mortgages outstanding. By the end of the year there were 5,447 claims against the Fund. This represented 1.1% of the total of 512,882 insured loans approved since the insurance arrangement came into effect in 1954.

In 1965, 17 claims totalling \$503,637 were paid under the Rental Guarantee contracts. Since 1952, 133 claims have been paid totalling \$2.9 million.

MORTGAGE MARKETING

In 1965, initial sales of insured mortgages totalled \$135.5 million including sales by the Corporation of \$80.8 million. This included the offering made in December 1964, but on which settlement was not made until early 1965. It compares with \$150.0 million and \$75.3 million respectively during 1964.

During the year, the Corporation made two offerings, in March and in May, to members of the Investment Dealers' Association of Canada and to National Housing Act approved lenders who had indicated their intention of reselling their mortgage acquisitions arising from the Corporation's auctions. No offerings were made during the latter part of the year because of the unsettled money market conditions which developed in June.

Total sales by the Corporation to the end of 1965 amounted to \$308.6 million.

Under Section 11 of the National Housing Act, holders of NHA mortgages may be provided with a source of short-term credit if required. Ten loans were made under this provision of the Act in 1965, representing the first activity under this particular Section of the housing legislation. The loans were approved late in the year as a result of the difficult conditions in the mortgage market which prevailed at the time. The loans amounted to \$29.9 million on which the balance owing at year-end was \$24.4 million.

REAL ESTATE ADMINISTRATION

Corporation-owned houses under rental at the beginning of the year numbered 6,316. During the year, 894 houses were sold, in most cases to occupying tenants. The year closed with 5,432 houses under rental.

There were 5,349 apartment units under administration at the beginning of 1965. During the year, an additional 293 units were acquired bringing to 5,642 the number of apartment dwellings under administration at year end.

Combined rental revenue from all Corporation-owned houses and apartment units totalled \$8.7 million, equivalent to an average annual rental of \$762 per dwelling unit compared with \$726 per dwelling unit in 1964. At the end of the year, arrears amounted to 0.1% of annual rental revenue, compared to 0.4% in 1964.

Property expenditures, excluding office administration costs, amounted to \$11.3 million. Of this total, \$3.2 million was for maintenance and operating expenses; \$4.1 million for depreciation and interest charges; and \$2.4 million for payments in lieu of property taxes. The remaining \$1.6 million was expended for planned modernization and improvement, primarily in apartment projects to ensure a good standard of accommodation.

During 1965, the vacancy rate in Corporation-owned dwellings declined to 1.3% of the total units compared with 2.9% in 1964.

On behalf of the Mortgage Insurance Fund, the Corporation at the end of 1965 also administered an additional 502 apartment units and 2,173 houses with a total asset value of \$21.6 million. During the year, 1,301 units were acquired and 1,573 were sold. Included in the sales was an apartment project of 176 units sold to the Elliot Lake Centre for Continuing Education.

MUNICIPAL DEVELOPMENT AND LOAN ACT

The year 1965 was the second full year of activity under the Municipal Development and Loan Act. During the year, 1,135 loans for a total of \$165.6 million were approved. Of the original \$400 million fund established on November 1, 1963, \$368.9 million has been committed for 2,225 loans in 1,197 municipalities in all parts of Canada.

In the six provinces where the Corporation acts on behalf of the Municipal Development and Loan Board — Alberta, British Columbia, New Brunswick, Newfoundland, Nova Scotia and Prince Edward Island — 337 loans were approved in 1965 for an estimated amount of \$44.3 million. Since the inception of the programme, a total of 600 loans for an estimated total of \$97.0 million has been approved in these six provinces.

In the remaining four provinces — Quebec, Ontario, Manitoba and Saskatchewan — and the Territories, where the Corporation is not involved in the administration of the Act, there were 798 loans approved during 1965 for an estimated loan amount of \$121.3 million. Since the start of the programme, a total of 1,625 loans for an estimated \$271.8 million have been approved in these areas.

HOUSE DESIGN AND CONSTRUCTION

Under the authority of the National Housing Act, the Corporation continued, in 1965, to provide architectural and planning services for Federal-Provincial housing partnerships as well as agencies and departments of the Federal Government and to supervise the construction of housing projects.

During the year, design work was under way on housing projects for Halifax, Shelburne, Toronto and Winnipeg. Design work was completed on housing projects for Blanchford, Halifax, Ottawa, Peace River, St. John's, Toronto and Vancouver.

Following a recommendation of the United Kingdom Timber Housing Mission which toured Canada in 1963 under the sponsorship of the Canadian Department of Trade and Commerce and the subsequent building of six demonstration houses in the United Kingdom, a further 173 units will be built in the New Town of Harlow. Harlow is one of the many new towns started in 1947 to alleviate overcrowding in London. It is now almost complete. The site is about 30 miles north-east of London. The Corporation was retained as nominated architects to the Harlow Development Corporation. It has prepared designs of site layouts and house plans to meet Harlow's requirements. The units will be built using Canadian timber frame construction methods and will be centrally heated. They will also include surfaced Canadian lumber for framing. The main purpose of the project is the creation of a market in the United Kingdom for Canadian lumber.

HOUSING RESEARCH AND COMMUNITY PLANNING

The Corporation continued to sponsor investigations into housing conditions and into the adequacy of existing housing accommodation, and to distribute information to help Canadians gain a better understanding of the importance of sound community planning and good house design.

In carrying out these responsibilities, the Corporation engages in studies of its own and also provides financial assistance to other organizations and individuals to undertake research into housing and community development. In furthering these activities during 1965, the Corporation expended \$1.5 million on its own account and through arrangements with other groups.

Technical Investigations

A grant of \$21,250 was awarded to the Ontario Research Foundation to permit continuation, during 1965, of the assessment and field trials of self-contained household sewage treatment units to provide alternative methods of disposal of household wastes. In addition, a grant of \$25,000 was made to the Ontario Research Foundation to enable it, in co-operation with the Department of National Health and Welfare, to undertake a two-point programme of sewage treatment research. A grant of \$16,000 was also made to the University of Toronto to undertake a research programme during 1965 and 1966 related to field tile disposal beds.

Investigation into house-building techniques and processes was continued in co-operation with the National Research Council and other Federal Government departments. This programme was carried out with the assistance of a \$150,000 grant.

A \$4,550 grant was made to the National House Builders Association to assist in the continuation of its programme of technical research and information.

Planning Research Grants

Financial assistance in the amount of \$94,000 was allocated to the Community Planning Association of Canada to support its work of sustaining public interest and participation in community and regional planning.

During the year, an NHA grant of \$104,000 was authorized to support the work of the Canadian Council on Urban and Regional Research. In addition to the funds made available through the National Housing Act, the Council has obtained private funds.

Educational Grants

Educational grants awarded during the year included six travelling scholarships to students in Canadian schools of architecture to examine residential design in Canada and the United States; 18 planning fellowships of \$1,500 each to students registered in schools of planning in Canada; and four housing bursaries of \$1,000 each to assist university students in graduate courses in housing and urban development.

Housing Design

The Canadian Housing Design Council received a grant of \$32,000 to continue its work of encouraging improved house design in Canada.

The Corporation continued to work through the architectural profession in publishing a book of house designs for distribution to the Canadian public.

Studies of house design are currently under way at Toronto, McGill, Laval and British Columbia universities with the help of National Housing Act grants.

ORGANIZATION AND STAFF

The continued expansion of the responsibilities of the Corporation necessitated major changes in the organization of its senior management. On June 18, 1965 Parliament passed a Bill amending the Central Mortgage and Housing Corporation Act providing for the appointment of two additional vice-presidents. Pursuant to this amendment, the incumbent Vice-President, Jean Lupien, was designated member of the Board of Directors and the Executive Committee and alternate to the President. Executive Directors H. C. Linkletter and I. R. Maclellan were appointed the two additional vice-presidents.

The head office of the Corporation is in Ottawa. Fifty-five offices throughout Canada administer its varied activities.

The number of Corporation employees at the end of 1965 was 1,990, down from the 2,055 employed at the end of 1964.

The President and Members of the Board of Directors extend their thanks and appreciation for the loyal and efficient manner in which the staff performed throughout 1965.



Senior public school and community centre under construction in the City of Hamilton North End Urban Renewal Project. The renewal project was the first comprehensive redevelopment, rehabilitation and conservation programme approved under the substantial 1964 amendments to the National Housing Act.
(Photo by Argus)

Auditors' Report

TO THE MINISTER RESPONSIBLE TO PARLIAMENT FOR
CENTRAL MORTGAGE AND HOUSING CORPORATION

We have examined the balance sheet of Central Mortgage and Housing Corporation as at December 31 1965 and the statement of net income for the year ended on that date. Our examination included a general review of the accounting procedures and such tests of accounting records and other supporting evidence as we considered necessary in the circumstances.

In our opinion, proper books of account have been kept and the transactions of the Corporation that have come under our notice have been within the powers of the Corporation.

In our opinion, the accompanying balance sheet and statement of net income are in agreement with the books of account of the Corporation and present a true and fair view of the state of affairs of the Corporation as at December 31 1965 and the results of its operations for the year ended on that date, in accordance with generally accepted accounting principles applied on a basis consistent with that of the preceding year.

 F.C.A.

of the firm
Price Waterhouse & Co.

 C.A.

of the firm
Anderson & Valiquette

Ottawa, February 17 1966

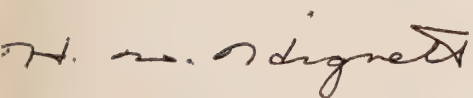
CENTRAL MORTGAGE
BALANCE
(with con

ASSETS

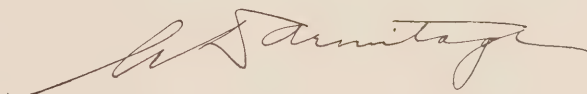
	1965	1964
CASH	\$ 4,300,784	\$ 7,462,008
ACCOUNTS RECEIVABLE:		
Due from the Minister	3,230,301	2,685,350
Other	507,822	878,871
OTHER ASSETS	1,841,045	1,865,055
LOANS — Statement IV	2,135,640,016	1,856,196,158
INVESTMENT UNDER FEDERAL-PROVINCIAL AGREEMENTS — Statement VI	116,909,832	114,588,290
REAL ESTATE — Statement V	62,369,894	64,693,253
AGREEMENTS FOR SALE AND MORTGAGES, arising from sales of real estate, including \$419,782 accrued interest	89,427,573	92,704,351
BUSINESS PREMISES, OFFICE FURNITURE AND EQUIPMENT, at cost, less \$3,240,981 accumulated depreciation	2,495,860	2,587,827
	<u>2,416,723,127</u>	<u>2,143,661,163</u>
ASSETS OF THE INSURANCE AND GUARANTEE FUNDS — Statement VIII	156,810,958	137,272,434
	<u>\$2,573,534,085</u>	<u>\$2,280,933,597</u>

LIABILITIES

	1965	1964
ACCOUNTS PAYABLE AND ACCRUED LIABILITIES:		
Due to the Receiver General:		
Income Tax	\$ 2,128,620	\$ 2,113,169
Excess in Reserve Fund	10,038,329	8,644,850
Other	4,873,776	3,807,982
DEPOSITS, CONTRACTORS' HOLDBACKS AND DEFERRED INCOME .	6,326,690	6,827,995
BORROWINGS FROM THE GOVERNMENT		
OF CANADA - Statement VII	2,328,022,605	2,053,981,636
UNREALIZED PROFITS on sales of Real Estate	35,333,107	38,285,531
RESERVE FUND - Statement III	5,000,000	5,000,000
CAPITAL - Authorized and fully paid by the		
Government of Canada	25,000,000	25,000,000
	2,416,723,127	2,143,661,163
RESERVES OF THE INSURANCE AND		
GUARANTEE FUNDS - Statement VIII	156,810,958	137,272,434
	\$2,573,534,085	\$2,280,933,597



President



Chief Accountant

CENTRAL MORTGAGE
STATEMENT
FOR THE YEAR 1963
(with comparative figures for 1962)

LOANS:

Interest earned from borrowers
Interest charged by the Government of Canada

FEDERAL-PROVINCIAL AGREEMENTS:

Interest earned from Housing Authorities and Municipalities
Interest charged by the Government of Canada

AGREEMENTS FOR SALE AND MORTGAGES:

Interest earned from purchasers
Interest charged by the Government of Canada

REAL ESTATE - CORPORATION OWNED:

Rental revenue from tenants
Maintenance and other property expense, including \$2,116,759 interest
charged by the Government of Canada

APPLICATION FEES EARNED ON INSURED MORTGAGE LOANS

FEES EARNED FOR SERVICES TO GOVERNMENT DEPARTMENTS

INTEREST EARNED - GOVERNMENT OF CANADA SHORT TERM SECURITIES

OTHER INCOME

LESS:

ADMINISTRATIVE SALARIES AND EXPENSES
LOSSES ON INSURED CORPORATION LOANS

NET INCOME BEFORE INCOME TAX

INCOME TAX

NET INCOME, transferred to Reserve Fund

NOTES:

Expenses include:

Depreciation
Directors' Remuneration

RESERVE FUND
FOR THE YEAR 1963
(with comparative figures for 1962)

Balance, January 1
Net income for the year
Profits realized on sales of properties acquired without cost
from the Government of Canada

Income tax reassessment for the years 1959 to 1963

Excess over statutory limitation, transferred to the credit of the Receiver General

Balance, December 31

1965		1964	
\$ 114,022,812		\$ 100,030,229	
92,506,487	\$ 21,516,325	80,328,548	\$ 19,701,681
4,878,083		4,627,662	
4,658,925	219,158	4,384,553	243,109
4,955,029		5,118,285	
1,099,333	3,855,696	1,106,348	4,011,937
8,664,827		8,702,213	
11,322,992	(2,658,165)	10,710,292	(2,008,079)
	2,147,672		2,064,861
	464,485		592,714
	181,421		272,249
	837,274		521,822
	26,563,866		25,400,294
15,323,990		14,599,145	
122,075	15,446,065	154,345	14,753,490
	11,117,801		10,646,804
	5,865,000		5,645,000
	\$ 5,252,801		\$ 5,001,804
\$ 2,227,807		\$ 2,265,368	
56,275		50,720	

1965	1964
\$ 5,000,000	\$ 5,000,000
5,252,801	5,001,804
4,785,528	5,007,331
15,038,329	15,009,135
	1,364,285
15,038,329	13,644,850
10,038,329	8,644,850
\$ 5,000,000	\$ 5,000,000

LOANS

	1965		1964	
	Number of loans	Value	Number of loans	Value
Uninsured Loans:				
Made jointly with Lending Institutions				
(NHA 1944) - Corporation's share	77,265	\$ 80,113,402	86,007	\$ 97,620,310
Homeowners (NHA 1944)	3,974	18,669,409	4,363	21,494,653
Limited-Dividend Housing Companies	417	192,185,066	397	186,633,919
Rental Guarantee Contracts	544	57,494,367	551	60,679,019
Primary Industry Housing	10	2,063,191	10	2,350,012
University Housing	100	93,978,522	73	54,031,844
Municipal Sewage Treatment Projects	673	92,388,295	518	74,326,154
Non-Profit Corporations	30	3,055,963	-	-
Public Housing	19	14,321,286	-	-
Made to Approved Lenders	8	24,450,000	-	-
Insured Loans:				
Made directly by the Corporation	122,981	1,344,397,007	106,048	1,137,616,650
Made by agents of the Corporation	18,287	196,338,887	18,919	207,828,709
Purchased from Approved Lenders	290	2,649,500	314	2,954,384
Accrued interest		13,535,121		10,660,502
	<u>224,598</u>	<u>\$2,135,640,016</u>	<u>217,200</u>	<u>\$1,856,196,158</u>

REAL ESTATE

	Dwelling units	Cost	1965 Accumulated depreciation	Net book value	1964 Net book value
Constructed by the Corporation or acquired from the Government of Canada:					
Single houses	4,728	\$33,458,695	\$10,695,918	\$22,762,777	\$26,606,384
Multiple dwellings	623	4,400,857	2,292,019	2,108,838	2,232,107
Acquired as a result of default:					
Single houses	681	5,824,739	1,283,801	4,540,938	4,691,621
Multiple dwellings	5,018	39,531,133	6,993,961	32,537,172	30,703,684
Other	-	462,559	42,390	420,169	459,444
	<u>11,050</u>	<u>\$83,677,983</u>	<u>\$21,308,089</u>	<u>\$62,369,894</u>	<u>\$64,693,252</u>

INVESTMENT UNDER FEDERAL-PROVINCIAL AGREEMENTS

	1965	1964
Rental Housing Projects	\$ 95,204,748	\$ 92,763,811
Land Assembly Projects	12,210,043	11,753,084
Advances to Municipalities repayable by instalments	4,791,662	5,148,451
Current accounts with Provincial Governments	1,434,468	1,779,996
Advances and current accounts with Municipalities and Housing Authorities	3,172,183	3,042,911
Accrued interest	96,728	100,032
	<u>\$116,909,832</u>	<u>\$114,588,295</u>

BORROWINGS FROM THE GOVERNMENT OF CANADA

	December 31 1964	Borrowed 1965	Repaid 1965	December 31 1965
For Loans	\$1,848,679,687	\$496,972,940	\$222,904,556	\$2,122,748,081
For Investment under Federal-Provincial Agreements	112,558,872	4,500,000	3,189,415	113,869,457
For Real Estate	78,325,880	-	3,297,600	75,028,280
	<u>2,039,564,439</u>	<u>\$501,472,940</u>	<u>\$229,391,571</u>	<u>2,311,645,818</u>
Accrued interest	14,417,197			16,376,711
	<u>\$2,053,981,636</u>			<u>\$2,328,022,619</u>

INSURANCE AND GUARANTEE FUNDS

Statement VIII

ASSETS

RESERVES

MORTGAGE INSURANCE FUND

	1965	1964		1965	1964
Balance, January 1	\$ 1,128,485	\$ 242,440	Balance, January 1	\$130,606,345	\$115,866,845
Account receivable - Department of Labour	450,440	-	Add:		
Securities issued or guaranteed by the Government of Canada, at amortized cost, including \$1,302,248 accrued interest (approximate market value \$84,128,000)	89,956,267	85,927,540	Fees	13,500,496	12,063,480
Mortgages arising from sales of real estate, including \$193,574 accrued interest	36,644,609	21,481,113	Income from securities (less loss on sales - 1964)	4,046,278	3,861,979
Real estate at Elliot Lake, at estimated realizable value	8,093,190	7,555,800	Income from mortgages	1,803,707	1,015,949
Other real estate, at lower of cost or estimated realizable value	13,563,880	15,399,452	Real estate acquired on claims	15,400,770	14,731,488
	<u>\$149,836,871</u>	<u>\$130,606,345</u>		<u>165,357,596</u>	<u>147,539,741</u>
			Deduct:		
			Claims paid and legal expenses	15,400,770	14,731,488
			Loss on operation and disposal of real estate	907,095	200,659
			Allowance for revaluation of real estate	(787,140)	2,001,249
				<u>15,520,725</u>	<u>16,933,396</u>
			Balance, December 31	<u>\$149,836,871</u>	<u>\$130,606,345</u>

Insurance in force December 31 1965 \$5,321,000,000
 Claims in process for payment December 31 1965 2,212,000

HOME IMPROVEMENT LOAN INSURANCE FUND

	1965	1964		1965	1964
Balance, January 1	\$ 47,567	\$ 30,064	Balance, January 1	\$ 2,764,660	\$ 2,639,760
Securities issued or guaranteed by the Government of Canada, at amortized cost, including \$40,576 accrued interest (approximate market value \$2,752,000)	2,899,426	2,686,903	Add:		
Mortgages arising from sales of real estate, including \$930 accrued interest	42,232	16,785	Fees	354,906	356,193
Real estate at cost	27,367	30,908	Income from securities (and profit on sales - 1964)	128,407	121,097
			Income from mortgages	2,211	694
			Recoveries on claims paid	79,131	62,909
				<u>3,329,315</u>	<u>3,180,653</u>
			Deduct:		
			Claims paid and legal expenses	309,516	415,330
			Loss on operation and disposal of real estate	3,207	663
				<u>312,723</u>	<u>415,993</u>
	<u>\$ 3,016,592</u>	<u>\$ 2,764,660</u>	Balance, December 31	<u>\$ 3,016,592</u>	<u>\$ 2,764,660</u>

Insurance in force December 31 1965 \$ 17,341,000
 Claims in process for payment December 31 1965 29,000

RENTAL GUARANTEE FUND

	1965	1964		1965	1964
Balance, January 1	\$ 84,267	\$ 31,189	Balance, January 1	\$ 3,901,429	\$ 3,933,453
Securities issued or guaranteed by the Government of Canada, at amortized cost, including \$51,798 accrued interest (approximate market value \$3,499,000)	3,873,228	3,870,240	Add:		
			Premiums	342,952	359,936
			Income from securities (and profit on sales - 1964)	177,122	187,348
			Other income	39,629	6,310
				<u>4,461,132</u>	<u>4,487,047</u>
			Deduct:		
			Claims paid and legal expenses	503,637	585,618
	<u>\$ 3,957,495</u>	<u>\$ 3,901,429</u>	Balance, December 31	<u>\$ 3,957,495</u>	<u>\$ 3,901,429</u>

Current rentals covered by guarantee December 31 1965 . . . \$ 13,876,000
 Claims in process for payment December 31 1965 35,000

TOTAL ASSETS \$156,810,958 \$137,272,434 TOTAL RESERVES \$156,810,958 \$137,272,434

4 Legislation and Policy

LEGISLATION

The National Housing Act was amended on June 2, 1965 as follows:

The amount authorized for direct lending by the Corporation was increased from \$2.5 billion to \$3.25 billion.

The amount authorized for loans and grants relating to urban renewal and to meet obligations incurred under redevelopment agreements was increased from \$100 million to \$300 million.

The amount authorized for public housing projects under Federal- Provincial agreements was increased from \$50 million to \$150 million.

The amount authorized for university housing projects was increased from \$150 million to \$200 million.

The amount authorized for all loans on which insurance policies may be issued was increased from \$6 billion to \$8.5 billion.

The Central Mortgage and Housing Corporation Act was amended on June 22, 1965 as follows:

The senior management structure of the Corporation was changed to provide for the appointment of two additional vice-presidents.

The National Housing Loan Regulations were amended May 6, 1965 as follows:

The maximum loan for self-contained housing units, other than apartments, was increased to \$18,000 from \$15,600 and \$14,900, eliminating the bedroom count as the determining factor in establishing the maximum loan.

PRINCIPAL POLICY CHANGES

On March 24, 1965 it was announced by the Department of Labour that the completion date for houses built under the Winter House Building Incentive Programme was postponed from March 31, 1965 to April 15, 1965.

On July 7, 1965 the Corporation was authorized to make one or two direct loans to any builder to permit construction of display houses as an aid in attracting buyers. The programme closed December 31, 1965.

On August 13, 1965 the Corporation was authorized to make loans to merchant builders without regard to the pre-sale requirements that are the usual condition of Corporation builders' loans. Loan applications were considered during the period September 15, 1965 to December 31, 1965.

Central Mortgage and Housing Corporation

Central Mortgage and Housing Corporation is a Federal Crown Corporation incorporated by Act of Parliament in 1945 (R.S.C. 1952, c. 46). Under this Act, the National Housing Act, 1954, and earlier Housing Acts, the Corporation is empowered to:

Insure mortgage loans made by banks, life insurance, trust and loan companies and other approved lenders on new housing and existing homes in urban renewal areas;

NHA
Sections 6, 7, 23D

Make mortgage loans to borrowers unable to obtain insured loans from private lenders on new housing and existing homes in urban renewal areas;

NHA
Section 40

Make mortgage loans to limited dividend and non-profit housing companies on low-rental housing projects;

NHA
Sections 16 and 16A

Make loans to universities, co-operative associations and charitable corporations to assist in providing accommodation for resident university students and married students and their families;

NHA
Section 36B

Make loans to provinces, municipalities or municipal sewerage corporations to assist in the construction or expansion of sewage treatment projects for the control of water and soil pollution;

NHA
Section 36F

Provide insurance to banks on loans made for home improvement and guarantee returns from moderate-rental housing projects built by life insurance companies and private investors;

NHA
Sections 14, 15, 24

Buy and sell insured mortgage loans, make loans to mortgage lenders on the security of mortgages and purchase the debentures of lending institutions;

NHA
Section 11
CMHC Act
Section 28

Assist provinces and municipalities to redevelop and rehabilitate urban renewal areas in accordance with an official plan;

NHA
Section 23

Make long-term loans to provinces, municipalities or their agencies for the construction or acquisition of housing projects plus grants to aid in meeting operating losses; make loans for the acquisition of land for public housing projects; arrange under a Federal-Provincial Partnership agreement to build and operate public housing projects and assemble land for residential purposes;

NHA
Sections 35A, 35B, 35D, 35E

Construct, own and manage housing projects on its own account and on behalf of Federal Government departments and agencies;

NHA
Section 37
CMHC Act
Section 29

Encourage the development of better housing and sound community planning and, in carrying out this responsibility, to undertake or arrange for studies and research on the technical, economic and social aspects of housing.

NHA
Sections 31, 32, 33

Board of Directors

*H. W. HIGNETT, M.B.E.,
President and Chairman of the Board

*JEAN LUPIEN,
Vice-President

R. B. BRYCE,
Ottawa

*LOUIS DE G. GIGUÈRE,
Montreal

**DR. A. F. LAIDLAW,
Ottawa

DONALD A. S. LANSKAIL,
West Vancouver

**MRS. J. D. NEWMAN,
Toronto

*J. F. PARKINSON,
Ottawa

R. G. ROBERTSON,
Ottawa

N. ZUNIC,
St. Boniface

*Member of the Executive Committee
**Alternate Member of the Executive Committee

Conseil d'administration

*H. W. HIGNETT, M.B.E.,
Président de la Société et du Conseil

*JEAN LUPIEN,
Vice-président

R. B. BRYCE,
Ottawa

*LOUIS DE G. GIGUÈRE,
Montréal

**A. F. LAIDLAW,
Ottawa

DONALD A. S. LANSKAIL,
West Vancouver

**MADAME J. D. NEWMAN,
Toronto

*J. F. PARKINSON,
Ottawa

R. G. ROBERTSON,
Ottawa

N. ZUNIC,
St-Boniface

*Membre du Comité exécutif
**Membre substitut du Comité exécutif

Siège social / Head Office

Ottawa, Canada

Bureaux régionaux / Regional Offices

Halifax

Montréal

Toronto

Winnipeg

Vancouver

Bureaux locaux / Local Offices

Fredricton, Gander, Halifax, Moncton, St. John's,
Saint John.

Baie-Comeau, Chicoutimi, Drummondville, Hull,
Montréal, Québec, Rimouski, St-Lambert, Sept-Îles,
Sherbrooke, Trois-Rivières, Val-d'Or.

Barrie, Elliot Lake, Fort William, Hamilton, Kingston,
Kitchener, London, North Bay, Oshawa, Ottawa,
Peterborough, St. Catharines, Sarnia, Sault Ste. Marie,
Sudbury, Timmins, Toronto, Windsor.

Calgary, Edmonton, Grande Prairie, Lethbridge, Red
Deer, Regina, Saskatoon, Winnipeg.

Kelowna, New Westminster, Prince George, Trail,
Vancouver, Victoria.

Société centrale d'hypothèques et de logement

La Société centrale d'hypothèques et de logement est une compagnie de la Couronne fédérale, constituée par une Loi du Parlement, en 1945 (S.R.C. 1952, chap. 46). Aux termes de cette Loi, de la Loi nationale de 1954 sur l'habitation et des lois antérieures sur l'habitation, la Société a le pouvoir

D'assurer des prêts hypothécaires consentis par les banques, les compagnies d'assurance sur la vie, les compagnies de fiducie et de prêts et d'autres prêteurs agréés pour la construction de logements et pour des logements existants dans des secteurs de rénovation urbaine;

De consentir des prêts hypothécaires aux emprunteurs qui ne peuvent obtenir un prêt assuré des prêteurs particuliers pour la construction de logements et pour des logements existants dans des secteurs de rénovation urbaine;

De consentir des prêts hypothécaires aux compagnies à dividendes limités et aux corporations sans but lucratif pour la construction de logements à bas loyer;

De consentir des prêts aux universités, aux associations coopératives et aux corporations de charité en vue d'aider à fournir des facilités de logement aux étudiants des universités et à leur famille;

De consentir des prêts aux provinces, aux municipalités ou aux corporations municipales de système d'égout pour aider à y construire ou agrandir des projets d'épuration des eaux-vannes, en vue d'entrayer la pollution des eaux et des sols;

De donner une assurance aux banques à l'égard des prêts consentis pour l'amélioration de maisons, et de garantir aux compagnies d'assurance sur la vie et aux particuliers qui investissent des capitaux, un revenu sur les projets de logements à loyer modique qu'ils construisent;

D'acheter et de vendre des prêts hypothécaires assurés, de consentir des prêts aux prêteurs hypothécaires sur garantie d'hypothèques et d'acheter les obligations des institutions prêteuses;

D'aider aux provinces et aux municipalités à réaménager et à restaurer suivant un plan officiel, certains secteurs choisis à des fins de rénovation urbaine;

De consentir des prêts à long terme aux provinces, aux municipalités ou à un organisme de celles-ci pour la construction ou l'acquisition d'ensembles d'habitations et de leur verser des contributions pour leur aider à payer les pertes d'exploitation, de consentir des prêts pour l'acquisition de terrains à des fins de logements sociaux; enfin, de s'associer au gouvernement d'une province et de conclure une entente avec lui en vue de construire et d'exploiter des ensembles de logements sociaux et d'aménager des terrains à des fins de construction résidentielle;

De construire, posséder et administrer des ensembles de logements pour son propre compte et pour le compte de ministères et d'organismes du gouvernement fédéral; D'encourager la réalisation de meilleurs logements et d'un urbanisme bien pensé et, en s'acquittant de cette responsabilité, d'entreprendre ou de faire faire des études et des recherches sur les aspects techniques, économiques et sociaux du logement.

LNH
Article 37
Loi SCHL
Article 29
LNH
Articles 31, 32, 33

LNH
Articles 35A, 35B, 35D, 35E

Article 23

LNH
Article 11
Loi SCHL
Article 13

LNH
Articles 14, 15, 24, 25, 30

LNH
Article 36F

LNH
Article 36B

Articles 16 et 16A

Article 40

LÉGISLATION

Voici les modifications apportées à la Loi nationale sur l'habitation le 2 juin 1965:

Le montant qu'on a mis à la disposition de la Société aux fins de prêts directs a été porté de 2,5 milliards à 3,25 milliards de dollars.

Le montant qu'on a mis à la disposition de la Société à des fins de prêts et de subventions pour la rénovation urbaine et pour faire face aux obligations contractées en vertu de contrats de réaménagement a été porté de 100 millions à 300 millions de dollars.

Le montant dont on a autorisé la dépense à des fins de logements pour les étudiants des universités a été porté de 150 millions à 200 millions de dollars.

Le montant dont on a autorisé la dépense à des fins de prêts pour lesquels des polices d'assurance peuvent être émises a été porté de 6 milliards à 8,5 milliards de dollars.

On a apporté la modification suivante à la Loi sur la Société centrale d'hypothèques et de logement, le 22 juin 1965:

On a modifié la composition de la direction de la Société de façon à prévoir la nomination de deux autres vice-présidents.

On a apporté la modification suivante aux Règlements nationaux visant les prêts pour l'habitation, le 6 mai 1965:

Le prêt maximum prévu pour les logements complets, autres que des appartements, a été porté de \$14,900 et de \$15,600 à \$18,000. De plus, on a cessé de tenir compte du nombre de chambres pour déterminer le montant du prêt maximum.

PRINCIPAUX CHANGEMENTS DE POLITIQUE

Le 24 mars 1965, le ministre du Travail a annoncé que la date de parachèvement des maisons construites en vertu du programme d'encouragement de la construction de maisons en hiver était remise du 31 mars 1965 au 15 avril 1965.

Le 7 juillet 1965, on a autorisé la Société à consentir un ou deux prêts directs à tout constructeur afin de permettre la construction de maisons modèles ayant pour objet d'attirer les acheteurs. Ce programme a pris fin le 31 décembre 1965.

Le 13 août 1965, on a autorisé la Société à consentir des prêts aux constructeurs marchands sans tenir compte des exigences suivant lesquelles il fallait que les maisons soient vendues d'avance, qui constituaient la condition habituelle pour le consentement d'un prêt de la Société aux bâtisseurs. On a tenu compte des demandes de prêts qui ont été présentées durant la période du 15 septembre 1965 au 31 décembre 1965.

ACTIF

FONDS D'ASSURANCE HYPOTHÉCAIRE

RÉSERVES

FONDS D'ASSURANCE ET DE GARANTIE

1965	1964	1965	1964
\$ 1,128,485	\$ 242,440	\$ 130,606,345	\$ 115,866,845
Assurance en vigueur le 31 décembre 1965			
\$149,836,871	\$130,606,345	\$149,836,871	\$130,606,345
13,563,880	15,399,452	15,520,725	16,933,396
8,093,190	7,555,800	907,095	2,001,249
36,644,609	21,481,113	15,400,770	14,731,488
89,956,267	85,927,540	165,357,596	147,539,741
450,440	-	13,500,496	12,063,480
\$ 1,128,485	\$ 242,440	\$ 130,606,345	\$ 115,866,845
Droits			
Revenu des obligations (moins pertes sur ventes - 1964)			
Revenu des hypothèques			
Immeubles acquis lors du règlement des réclamations			
Déduire:			
Reclamations payées et frais juridiques			
Perte d'exploitation et à la vente d'immeubles			
Provision pour réévaluation des immeubles			
Soide le 31 décembre			
\$5,321,000,000	2,212,000		
Assurance en vigueur le 31 décembre 1965			

FONDS D'ASSURANCE DES PRÊTS POUR L'AMÉLIORATION DE MAISONS

1965	1964	1965	1964
\$ 47,567	\$ 30,064	\$ 2,764,660	\$ 2,639,760
Assurance en vigueur le 31 décembre 1965			
\$ 3,016,592	\$ 2,764,660	\$ 3,016,592	\$ 2,764,660
2,899,426	2,686,903	354,906	356,193
42,232	16,785	128,407	121,097
27,367	30,908	694	62,909
42,232	16,785	3,180,653	3,180,653
30,908	30,908	309,516	415,330
42,232	16,785	3,207	663
27,367	30,908	312,723	415,993
\$ 3,016,592	\$ 2,764,660	\$ 3,016,592	\$ 2,764,660
Droits			
Revenu des obligations (et profits sur ventes - 1964)			
Revenu des hypothèques			
Recouvrements sur les réclamations			
Déduire:			
Reclamations payées et frais juridiques			
Perte d'exploitation et à la vente d'immeubles			
Soide le 31 décembre			
\$ 17,341,000	29,000		
Assurance en vigueur le 31 décembre 1965			

FONDS DE GARANTIE DE LOYER

1965	1964	1965	1964
\$ 84,267	\$ 31,189	\$ 3,901,429	\$ 3,933,453
Loyers courants faisant l'objet de contrats de garantie au 31 décembre 1965			
\$ 3,957,495	\$ 3,901,429	\$ 3,957,495	\$ 3,901,429
3,873,228	3,870,240	503,637	585,618
3,873,228	3,870,240	4,461,132	4,487,047
3,873,228	3,870,240	39,629	6,310
3,873,228	3,870,240	177,122	187,348
3,873,228	3,870,240	342,952	359,936
3,873,228	3,870,240	3,901,429	3,933,453
\$ 84,267	\$ 31,189	\$ 3,901,429	\$ 3,933,453
Reclamations émises ou garanties par le gouvernement du Canada, au coût amorti, y compris \$51,798 d'intérêt couru (valeur approximative du marché \$3,499,000)			
Déduire:			
Reclamations payées et frais juridiques			
Soide le 31 décembre			
\$ 13,876,000	35,000		
Loyers courants faisant l'objet de contrats de garantie au 31 décembre 1965			

TOTAL DES RÉSERVES

TOTAL DE L'ACTIF

PRÊTS

1965

Nombre de
prêts

Valeur

Nombre de
prêts

Valeur

1964

Prêts non assurés:					
Consentis conjointement avec des institutions	77,265	\$ 80,113,402	86,007	\$ 97,620,320	
prêteuses (LNH 1944) - Part de la Société					
Aux propriétaires-occupants (LNH 1944)	3,974	18,669,409	4,363	21,494,633	
Aux compagnies de logement à dividendes limités	417	192,185,066	397	186,633,553	
Comportant un contrat de garantie de loyer	544	57,494,367	551	60,679,033	
Aux industries primaires	10	2,063,191	10	2,350,033	
Pour habitations universitaires	100	93,978,522	73	54,031,883	
Pour projets municipaux d'épuration des eaux-vannes	673	92,388,295	518	74,336,161	
Aux compagnies sans but lucratif	30	3,055,963			
Pour le logement public	19	14,321,286			
Consentis aux prêteurs agréés	8	24,450,000			
Prêts assurés:					
Consentis directement par la Société	122,981	1,344,397,007	106,048	1,137,616,633	
Consentis par des agents de la Société	18,287	196,338,887	18,919	207,828,733	
Acquis de prêteurs agréés	290	2,649,500	314	2,954,333	
Intérêt couru	224,598	\$2,135,640,016	217,200	\$1,856,196,133	

État V

IMMEUBLES

1965

Unités de
logement
Prix
coûlantAmortissement
accumuléValeur nette
aux livres

1964

Construits par la Société ou acquis du gouvernement du Canada:					
Maisons unifamiliales	4,728	\$33,458,695	\$10,695,918	\$22,762,777	\$26,606,333
Maisons multifamiliales	623	4,400,857	2,292,019	2,108,838	2,232,111
Propriétés acquises par défaut de paiement:					
Maisons unifamiliales	681	5,824,739	1,283,801	4,540,938	4,691,633
Maisons multifamiliales	5,018	39,531,133	6,993,961	32,537,172	30,703,666
Autres	11,050	83,677,983	\$21,308,089	\$62,369,894	\$64,693,232

PLACEMENTS EN VERTU D'ENTENTES FÉDÉRALES-PROVINCIALES

État VI

Projets de logements à loyer
Projets d'aménagement de terrain
Avances aux municipalités, remboursables par versements
Comptes courants: gouvernements provinciaux
Avances et comptes courants: municipalités et commissions de logement
Intérêt couru

\$ 116,909,832

3,172,183

1,434,468

4,791,662

12,210,043

\$ 95,204,748

1965

1964 \$ 92,763,838
11,753,030
5,148,434
1,779,929
3,042,919
100,030
\$114,588,232

État VII

EMPRUNTS AU GOUVERNEMENT DU CANADA

le 31 décembre
1964Emprunté en
1965Remboursé en
1965le 31 décembre
1965

Pour prêts	\$1,848,679,687	\$496,972,940	\$222,904,556	\$2,122,748,030
Pour placements en vertu d'ententes fédérales-provinciales	112,558,872	4,500,000	3,189,415	113,869,434
Pour immeubles	78,325,880	3,297,600	75,028,275	75,028,275
Intérêt couru	2,039,564,439	\$501,472,940	\$229,391,571	2,311,645,838
	14,417,197	-	-	16,376,713
	\$2,053,981,636			\$2,328,022,636

1965

1965
\$ 5,000,000
5,252,801
4,785,528
15,038,329
15,038,329
10,038,329
\$ 5,000,000

DECEMBRE 1965

\$	5,000,000	
	5,001,804	
	5,007,331	
	15,009,135	
	1,364,285	
	13,644,850	
	8,644,850	
\$	5,000,000	

1964

\$ 100,030,229	80,328,548	\$ 19,701,681
4627,662	4,384,553	243,109
5,118,285	1,106,348	4,011,937
8,702,213	10,710,292	(2,008,079)
		2,064,861
		592,714
		272,249
		521,822
		25,400,294
14,599,145	154,345	14,753,490
		10,646,804
		5,645,000
		\$ 5,001,804
\$ 2,265,368	50,720	

\$ 2,265,368
50,720

\$ 2,227,807
56,275

\$ 21,516,325	219,158	3,855,696	(2,658,165)	2,147,672	464,485	181,421	837,274	26,563,866	15,446,065	11,117,801	5,865,000	\$ 5,252,801
---------------	---------	-----------	-------------	-----------	---------	---------	---------	------------	------------	------------	-----------	--------------

15,323,990
122,075

11,322,992

8,664,827

4,955,029
1,099,333

4,878,083
4,658,925

\$ 114,022,812
92,506,487

PRÊTS:
Intérêt gagné des emprunteurs
Intérêt débite par le gouvernement du Canada

ENTENTES FÉDÉRALES-PROVINCIALES:
Intérêt gagné des commissions de logement et des municipalités
Intérêt débite par le gouvernement du Canada

CONVENTIONS DE VENTE ET HYPOTHÈQUES:
Intérêt gagné des acheteurs
Intérêt débite par le gouvernement du Canada
IMMEUBLES - APPARTENANT À LA SOCIÉTÉ:
Revenu-loyer
Entretien et autres frais d'exploitation des propriétés, y compris
\$2,116,759 d'intérêt débite par le gouvernement du Canada

DROITS DE DEMANDE GAGNÉS SUR LES PRÊTS HYPOTHÉCAIRES ASSURÉS
FRAIS IMPUTÉS À DIFFÉRENTS MINISTÈRES
INTÉRÊT GAGNÉ - TITRES À COURT TERME DU GOUVERNEMENT DU CANADA
AUTRES REVENUS
MOINS:

SALAIRES ET FRAIS D'ADMINISTRATION
PERTES SUR PRÊTS ASSURÉS
REVENU NET AVANT IMPÔT SUR LE REVENU
IMPÔT SUR LE REVENU
REVENU NET, viré au fonds de réserve

NOTES:

Les frais incluent:
Amortissement
Rémunération des directeurs

Soide le 1er janvier
Revenu net pour l'année
Profits réalisés sur les ventes de propriétés acquises à titre gratuit
du gouvernement du Canada
Nouvelles cotisations d'impôt pour les années 1959 à 1963
Excédent sur la limite statutaire, viré au crédit du receveur général
Soide le 31 décembre

PASSIF

	1965	1964
COMPTES À PAYER ET PASSIF COURU:		
Dû au receveur général:		
Impôt sur le revenu	\$ 2,128,620	\$ 2,113,169
Excédent du fonds de réserve	10,038,329	8,644,850
Autres	4,873,776	3,807,982
DÉPÔTS, RETENUES D'ENTREPRENEURS ET REVENU À REPORTER	6,326,690	6,827,995
EMPRUNTS AU GOUVERNEMENT DU CANADA - Etat VII	2,328,022,605	2,053,981,636
PROFITS NON RÉALISÉS SUR VENTES D'IMMEUBLES	35,333,107	38,285,531
FONDS DE RÉSERVE - Etat III	5,000,000	5,000,000
CAPITAL - Autorisé et payé par le gouvernement du Canada	25,000,000	25,000,000
RÉSERVES DES FONDS D'ASSURANCE ET DE GARANTIE - Etat VIII	156,810,958	137,272,434
	\$2,573,534,085	\$2,280,933,597

Comptable en chef

Président

ACTIF			
1965	1964		
		ENCAISSE	\$ 4,300,784
		COMPTES À RECEVOIR:	
		Dû par le ministre	3,230,301
		Autres	507,822
		AUTRES ACTIFS	1,841,045
		Prêts - État IV	2,135,640,016
		PLACEMENTS EN VERTU D'ENTENTES FÉDÉRALES- PROVINCIALES - État VI	116,909,832
		IMMEUBLES - État V	62,369,894
		CONVENTIONS DE VENTE ET HYPOTHÈQUES, résultant de ventes d'immeubles, y compris \$419,782 d'intérêt couru	89,427,573
		IMMEUBLES À L'USAGE DE LA SOCIÉTÉ, MOBILIER DE BUREAU ET ÉQUIPEMENT, au prix coûtant, moins \$3,240,981 d'amortissement accumulé	2,495,860
			2,416,723,127
		ACTIF DES FONDS D'ASSURANCE ET DE GARANTIE - État VIII	156,810,958
			\$2,573,534,085
			\$ 7,462,008
			2,685,350
			878,871
			1,865,055
			1,856,196,158
			114,588,290
			64,693,253
			92,704,351
			2,587,827
			2,143,661,163
			137,272,434
			\$2,280,933,597

Rapport des vérificateurs

AU MINISTRE RÉPONDANT AU PARLEMENT DE
LA SOCIÉTÉ CENTRALE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Nous avons examiné le bilan de la Société Centrale d'Hypothèques et de Logement au 31 décembre 1965, et l'état du revenu net pour l'année terminée à cette date. Notre examen a comporté une revue générale des méthodes de comptabilité et tels sondages des livres et des pièces justificatives que nous avons jugés nécessaires dans les circonstances.

A notre avis, des livres de comptes adéquats ont été tenus et les opérations de la Société venues à notre connaissance étaient de la compétence de la Société.

A notre avis, le bilan et l'état du revenu net ci-joints sont conformes aux livres de comptes de la Société et présentent un aperçu juste et fidèle de la situation financière de la Société au 31 décembre 1965 et du résultat de ses opérations pour l'année terminée à cette date, suivant les principes comptables généralement acceptés et appliqués de la même manière qu'au cours de l'année précédente.

de la firme
Price Waterhouse & Co.

de la firme
Anderson & Valiquette

James H. Price F.C.A.

James A. Valiquette C.A.

Ottawa, le 17 février 1966

Les bâtiments délabrés ne répondent plus aux besoins actuels. (Photo de l'ONF)



Le Conseil canadien de l'habitation a reçu une subvention de \$32,000 pour lui permettre de continuer à

encourager l'amélioration des modèles de maisons au Canada.

La Société a continué, avec l'aide des architectes canadiens, à publier un catalogue de modèles de

maisons qu'elle met à la disposition du public canadien.

Des études sur les modèles de maisons sont présentement en cours aux universités de Toronto, McGill, Laval et de la Colombie-Britannique, grâce à des subventions versées aux termes de la Loi

nationale sur l'habitation.

ORGANISATION ET PERSONNEL

L'accroissement constant des attributions de la Société a nécessité des changements importants dans l'organisation de sa direction. Le 18 juin 1965, le Parlement a adopté un projet de loi modifiant la Loi sur la Société centrale d'hypothèques et de logement, qui prévoyait la nomination de deux autres vice-présidents. Conformément à cette modification, le vice-président titulaire, M. Jean Lupien, a été nommé membre du Conseil d'administration, du Comité exécutif et remplaçant du Président. Les directeurs exécutifs, MM. H. C. Linkletter et I. R. Maclellan, sont devenus les deux autres vice-présidents de la Société.

Le siège social de la Société est à Ottawa. Cinquante-cinq bureaux répartis dans tout le Canada lui permettent d'exercer ses diverses formes d'activité.

A la fin de 1965, la Société comptait 1,990 employés, soit un peu moins qu'à la fin de 1964, alors qu'elle en comptait 2,055.

Le Président et les membres du Conseil d'administration expriment leur reconnaissance et leur appréciation de la façon loyale et efficace dont tous les employés se sont acquittés de leurs fonctions durant toute l'année 1965.

réalisés suivant un mode de construction à charpente de madriers, employé au Canada, seront pourvus du chauffage central. Le bois employé pour la charpente sera du bois d'œuvre canadien corroyé. Le but principal de ce projet est de créer un marché du bois de construction canadien au Royaume-Uni.

RECHERCHES SUR L'HABITATION ET L'URBANISME

La Société a continué d'encourager et de favoriser des enquêtes sur les conditions de logement et sur la suffisance des logements existants; elle n'a pas cessé non plus de distribuer des renseignements qui sont de nature à aider la population du Canada à acquérir une meilleure compréhension de l'importance d'un aménagement sain des collectivités et de bons modèles de maisons.

Pour s'acquitter de ces fonctions, la Société entreprend elle-même des études et accorde une aide financière à d'autres associations ou organismes ainsi qu'à des particuliers pour qu'ils entreprennent des recherches en matière d'habitation et d'aménagement des collectivités. En poursuivant ces formes d'activité au cours de l'année 1965, la Société a dépensé plus d'un million et demi de dollars pour son propre compte et par suite d'arrangements pris avec d'autres groupes.

Enquêtes techniques

La Société a accordé une subvention de \$21,250 à l'Ontario Research Foundation afin de permettre à cet organisme de continuer, au cours de 1965, son évaluation et ses essais sur place des appareils ménagers complets autopurificateurs en vue d'offrir d'autres méthodes de disposer des eaux-vannes domestiques. L'Ontario Research Foundation a aussi reçu une subvention de \$25,000 pour lui permettre d'amorcer, en collaboration avec le ministère de la Santé nationale et du Bien-être social, un programme en deux points de recherches sur l'épuration des eaux-vannes. La Société a enfin versé une subvention de \$16,000 à l'Université de Toronto pour qu'on y entreprenne au cours de 1965 et de 1966, un programme de recherches en rapport avec les lits de déperdition faits de tuiles agricoles.

En collaboration avec le Conseil national de recherches et d'autres ministères du gouvernement fédéral, la Société a continué de prendre part à des recherches sur les techniques et les procédés de construction de maisons. Ce programme a pu être réalisé grâce à une subvention de \$150,000.

La Société a versé une subvention de \$4,550 à l'Association nationale des constructeurs d'habitations, afin d'aider cette association à poursuivre un programme de recherches techniques et d'information.

Subventions à des fins de recherches

La Société a fourni une aide financière de \$94,000 à l'Association canadienne d'urbanisme pour permettre à cet organisme de continuer à maintenir l'intérêt du public et à le faire participer aux travaux d'urbanisme et d'aménagement du territoire.

Au cours de l'année, on a autorisé la Société à verser, aux termes de la LNH, une subvention de \$104,000 pour appuyer le travail du Conseil canadien des recherches urbaines et régionales. En plus des fonds mis à sa disposition par l'entremise de la Loi nationale sur l'habitation, le Conseil a obtenu des fonds de sources privées.

Subventions à des fins d'éducation

Au cours de l'année 1965, la Société a accordé six bourses de voyage d'étude à des étudiants des écoles d'architecture du Canada afin de leur permettre d'examiner sur place des exemples de construction résidentielle au Canada et aux Etats-Unis. Elle a aussi accordé 18 bourses en urbanisme, de \$1,500 chacune, à des étudiants inscrits dans les écoles d'urbanisme du Canada. Enfin elle a attribué quatre bourses d'étude sur l'habitation, de \$1,000 chacune, afin d'aider des étudiants d'universités à entreprendre des études postsecondaires dans les domaines de l'habitation et de l'aménagement urbain.

Le revenu-loyer provenant de toutes les maisons et de tous les appartements appartenant à la Société s'est élevé à 8,7 millions de dollars, ce qui équivalait en moyenne à un revenu annuel de \$762 par logement comparativement à \$726 en 1964. À la fin de l'année, les arrérages s'élevaient à 0,1 p. 100 du revenu-loyer annuel, au regard de 0,4 p. 100 en 1964.

Le chiffre total des dépenses occasionnées par ces propriétés, à l'exclusion des frais d'administration des bureaux, s'est élevé à 11,3 millions de dollars. De ce montant, 3,2 millions représentaient des frais d'exploitation et d'entretien, 4,1 millions, la dépréciation et les frais d'intérêt et 2,4 millions, les paiements effectués à titre de taxes sur les propriétés. Le reste, soit 1,6 million, a été affecté à la modernisation et à l'amélioration des immeubles d'appartements surtout, afin d'en faire des logements de bonne qualité.

Au cours de 1965, le pourcentage des logements inoccupés appartenant à la Société a baissé jusqu'à 1,3 p. 100 du total, par rapport à 2,9 p. 100 en 1964.

À la fin de 1965, la Société administrerait aussi pour le compte du Fonds d'assurance hypothécaire, 502 appartements et 2,173 maisons qui représentaient un actif total de 21,6 millions de dollars. Durant l'année, elle a fait l'acquisition de 1,301 logements et en a vendu 1,573, dont un ensemble de 176 appartements qui ont été cédés au Elliott Lake Centre for Continuing Education.

LOI SUR LE DÉVELOPPEMENT ET LES PRÊTS MUNICIPAUX

L'année 1965 a été la seconde année complète d'activité sous le régime de la Loi sur le développement et les prêts municipaux. L'Office a approuvé, en 1965, 1,135 prêts d'une valeur globale de 165,6 millions de dollars. Du fonds initial de 400 millions, constitué le 1er novembre 1963, l'Office a déjà engagé 368,9 millions dans 2,225 prêts consentis à 1,197 municipalités de tout le Canada.

Dans les six provinces où la Société agit pour le compte de l'Office du développement municipal et des prêts aux municipalités — soit l'Alberta, la Colombie-Britannique, le Nouveau-Brunswick, Terre-Neuve, la Nouvelle-Écosse et l'Île-du-Prince-Édouard — 337 prêts qui représentaient une valeur estimative globale de 44,3 millions de dollars ont été approuvés en 1965. Depuis la mise en application de ce programme, ces six provinces ont bénéficié de 600 prêts d'une valeur globale de 97 millions.

Dans les quatre autres provinces — soit le Québec, l'Ontario, le Manitoba, et la Saskatchewan — ainsi que les Territoires, où la Société n'a pas de rôle à jouer dans l'application de la Loi — l'Office a approuvé, en 1965, 798 prêts qui représentaient au total environ 121,3 millions de dollars. Depuis le début de ce programme, 1,625 prêts d'une valeur estimative de 271,8 millions ont été approuvés dans ces quatre provinces.

MODÈLES DE MAISONS ET CONSTRUCTION

En vertu des dispositions de la Loi nationale sur l'habitation, la Société a continué en 1965 à offrir ses services, dans les domaines de l'architecture et de l'urbanisme, aux associations formées à des fins d'habitation du gouvernement fédéral. Elle s'est aussi chargée de surveiller la construction des ensembles d'habitations. Durant l'année, la Société a commencé à dresser des plans pour des projets d'habitations à Halifax, Shelburne, Toronto et Winnipeg. Des travaux du même genre ont été terminés à l'égard de projets d'habitations à Blainville, Ottawa, Peace River, St-Jean, T.-N., Toronto et Vancouver.

Pour faire suite à une recommandation de la United Kingdom Timber Housing Mission, qui a visité le Canada en 1963, sous les auspices du ministère canadien du Commerce, et après avoir construit six maisons à titre de démonstration au Royaume-Uni, on construira 173 autres maisons semblables dans la nouvelle ville de Harlow. Harlow est l'une des nombreuses villes nouvelles qu'on a commencé à édifier en 1947 pour soulager l'état de surpeuplement qui existait à Londres; l'aménagement de cette ville qui est située à environ trente milles au nord-est de Londres est maintenant presque terminé. La Société, dont on a retenu les services pour diriger les travaux d'architecture, a déjà préparé les plans des emplacements ainsi que les plans des maisons qui répondront aux besoins de Harlow. Ces logements, qui seront

Au terme de l'année 1965, le nombre de comptes en retard de trois mois et plus s'élevait à 2,154 comparativement à 2,512 l'année précédente. Par rapport au nombre de prêts à recouvrer, ce chiffre représentait une baisse de 0.46 p. 100 à 0.38 p. 100. En ce qui concerne les prêts administrés par les prêteurs agréés, la proportion des arriérés à la fin de 1965 était de 0.35 p. 100, dans les cas des prêts administrés par la Société, la proportion était de 0.45 p. 100. Ces deux proportions étaient légèrement inférieures à celles de la fin de l'année précédente.

La Société a fait l'acquisition de 1,657 logements en 1965 par suite du défaut de paiement de prêts découlant de toutes les sources prévues par la Loi nationale sur l'habitation. Ce chiffre dénote une situation à peu près identique à celle de l'année précédente. Il représente 0.3 p. 100 des prêts LNH à recouvrer à la fin de 1965.

En 1965, on a payé 15.4 millions de dollars en réclamations à même le Fonds d'assurance hypothécaire. Ce montant représentait 0.29 p. 100 des 5.3 milliards en prêts hypothécaires assurés à recouvrer. A la fin de l'année, le nombre de réclamations faites au Fonds, qui s'élevait à 5,447, représentait 1.3 p. 100 des 512,882 prêts assurés approuvés depuis que l'arrangement relatif à l'assurance est entré en vigueur en 1954.

En 1965, 17 réclamations d'une valeur globale de \$503,637 ont été payées en vertu des contrats de garantie de loyer. Depuis l'année 1952, on a payé ainsi 133 réclamations qui représentaient une valeur globale de 2.9 millions de dollars.

MARCHE DES HYPOTHÈQUES

En 1965, les premières ventes de prêts hypothécaires assurés ont atteint une valeur de 135.5 millions de dollars dont 80.8 millions représentaient les ventes organisées par la Société. Ce chiffre comprend l'offre faite en décembre 1964, qui n'a été réglée qu'au début de 1965. En 1964, les chiffres correspondants étaient respectivement 150 millions et 75.3 millions.

Durant l'année, la Société a fait deux offres, soit au mois de mars et au mois de mai, aux membres de l'Investment Dealers' Association of Canada et aux prêteurs agréés aux termes de la Loi nationale sur l'habitation, qui avaient indiqué leur intention de revendre les prêts hypothécaires acquis à l'occasion des ventes à l'encheûre de la Société. Aucune offre n'a été faite durant la dernière partie de l'année à cause de l'instabilité du marché monétaire qui s'est révélée au mois de juin.

La valeur totale des ventes organisées par la Société jusqu'à la fin de juin 1965 s'élevait à 308.6 millions de dollars.

Aux termes de l'article 11 de la Loi nationale sur l'habitation, les détenteurs de prêts hypothécaires LNH peuvent, au besoin, obtenir des prêts à court terme. En 1965, pour la première fois, dix prêts ont été consentis en vertu de cet article de la Loi. Ces prêts ont été approuvés durant la dernière partie de l'année à cause de la situation difficile du marché qui existait à ce moment-là. La valeur globale de ces prêts s'élevait à 29.9 millions de dollars dont il restait un solde impayé de 24.4 millions à la fin de l'année.

ADMINISTRATION DES IMMEUBLES

Au début de l'année, la Société avait à gérer 6,316 maisons à loyer qui lui appartenaient. Comme, au cours de l'année, elle a vendu 894 maisons dont la plupart aux locataires qui les occupaient déjà, il lui restait, à la fin de l'année, 5,432 maisons à loyer à administrer.

Au début de 1965, la Société avait à gérer 5,349 appartements. Comme elle a fait au cours de l'année l'acquisition de 293 logements de ce genre, le nombre total d'appartements que la Société avait à gérer à la fin de l'année avait augmenté jusqu'à 5,642.

La dette hypothécaire résultant de prêts assurés consentis en vertu de la Loi de 1954, qui se chiffre par 5,3 milliards de dollars, représente 88,8 p. 100 de la dette hypothécaire résultant de tous les prêts consentis en vertu des diverses lois sur l'habitation. Le reste représente la dette résultant des prêts conjoints consentis en vertu des lois sur l'habitation antérieures à 1954, la dette résultant des prêts non assurés consentis par la Société et des hypothèques prises à la vente de propriétés appartenant à la Société. La Société détenait toujours, à la fin de 1965, la plus forte portion de la dette hypothécaire contractée en vertu des lois sur l'habitation, soit une créance de deux milliards de dollars ou 33,4 p. 100 du total. Une partie considérable de ces biens résultait des programmes de prêts directs de 1957 et des années suivantes. Les compagnies d'assurance sur la vie détenaient ensemble deux milliards de dollars de la dette hypothécaire contractée aux termes de la LNH, tandis que les autres prêteurs agréés en détenaient 1,4 milliard. Le reste de la dette hypothécaire, évalué à 608 millions, était détenu par les fonds de pension et par d'autres acheteurs sur le marché secondaire des prêts hypothécaires.

A la fin de l'année 1965, la dette hypothécaire à recouvrer en vertu des lois nationales sur l'habitation, s'élevait à six milliards de dollars, soit environ 35 p. 100 de la dette hypothécaire constituée pour tout le Canada. L'augmentation a été de 338 millions de dollars en 1965 comparativement à 362 millions en 1964.

ADMINISTRATION DES HYPOTHÈQUES

Depuis la mise en application de ce programme en 1948, on a autorisé l'aménagement de 18,929 terrains. De ce nombre, 13,214 ont été mis en vente et 12,043 ont été vendus. (SLC — Tableau 50)

En 1964, on avait approuvé 185 terrains. Les trois projets suivants d'aménagement de terrain ont été approuvés en 1965 en vertu d'ententes fédérales-provinciales : à Arnprior, 88 terrains; à Gander, 224 terrains et à Prince Rupert, 350 terrains.

Le gouvernement fédéral, par l'entremise de la Société centrale d'hypothèques et de logement, peut payer 75 p. 100 du coût d'aménagement d'un terrain vague à des fins résidentielles. Le reste est à la charge de la province qui est associée au gouvernement fédéral et qui peut demander à la municipalité en cause d'assumer une partie du montant qu'elle doit elle-même payer. La vente des terrains, par la suite, peut être un moyen de recouvrer les frais d'aménagement de terrain.

AMÉNAGEMENT DE TERRAIN

Au mois d'avril 1965, le gouvernement fédéral a conclu une entente avec la Saskatchewan en vue de réaliser un programme conjoint qui permettrait de procurer des logements aux Métis et aux Indiens émancipés qui habitent les régions du nord de la Saskatchewan où la population est clairsemée. La province s'est engagée à parrainer des coopératives qui construiront des maisons et en resteront propriétaires. La province accorde une subvention de principal de \$500 par logement et exige que la coopérative fournisse de son côté \$500 en travail ou en argent comptant. Le reste du coût en immobilisations est réparti entre le gouvernement fédéral et la province à raison de 75 p. 100 et de 25 p. 100 respectivement. Les occupants de ces maisons feront des versements qui comprendront principal, intérêt et taxes et qui seront calculés d'après le revenu de la famille. Si on accuse un déficit, celui-ci sera réparti entre les gouvernements fédéral et provincial dans les mêmes proportions que les coûts en immobilisations. On entreprend ce programme à titre d'expérience qui ne doit pas durer plus de deux ans, en vue de réaliser 100 logements. Au cours de 1965, le gouvernement a ainsi approuvé la construction de 12 logements, qui sont situés à La Ronge, Ile-à-la-Croix, Buffalo Narrows et Cumberland.

En 1960, on a approuvé la construction de 119 logements en vertu d'ententes semblables dans l'Ile-du-Prince-Édouard.

approuvé des projets en vue de construire 63 logements en Nouvelle-Ecosse. Depuis le début de l'application de ce programme en 1953, on a approuvé et construit 1,265 logements en Nouvelle-Ecosse. Depuis

de Kingston, la Société a approuvé le premier prêt hypothécaire en vertu des modifications de 1964 à la Loi nationale sur l'habitation visant des logements existants dans des secteurs de rénovation urbaine.

(SLC — Tableau 53)

LOGEMENTS SOCIAUX

Le gouvernement fédéral, par l'entremise de la Société centrale d'hypothèques et de logement, offre deux formes d'aide pour procurer des logements sociaux afin de répondre aux besoins des familles et des particuliers à faible revenu. Cette aide peut faire suite à des arrangements conclus entre le gouvernement fédéral et le gouvernement d'une province. Par suite des modifications apportées en 1964 à la Loi nationale sur l'habitation, elle peut aussi être accordée sous forme de prêts à long terme aux provinces et aux municipalités ou à leurs organismes respectifs, pour la construction ou l'acquisition et la transformation d'ensembles de logements. La Loi prévoit de plus des contributions afin d'aider à payer les frais d'exploitation, s'il y a lieu, ainsi que des prêts pour l'acquisition de terrains devant servir éventuellement à la construction de logements sociaux.

Le nombre total de logements sociaux construits ou aménagés en 1965 a atteint le chiffre de 2,804, ce qui représente une augmentation considérable par rapport aux 565 logements de ce genre réalisés l'année précédente.

Projets qui ont bénéficié d'un prêt

Il s'est produit une activité considérable en Ontario en vertu de l'arrangement qui prévoit la possibilité que le gouvernement accorde des prêts et des contributions pour l'aménagement de logements sociaux. Dans les autres provinces, on n'a pas eu recours à cette technique nouvelle en vue de procurer des logements sociaux.

Le gouvernement fédéral a approuvé 47 prêts d'un valeur globale de 36,1 millions de dollars en faveur de l'Ontario Housing Corporation pour des complexes d'habitations qui représentent 2,919 logements situés dans les municipalités de Belleville, Calvert, Cochrane, Fort Frances, Hamilton, Listowel, London, Mattawa, Toronto Métropolitain, Midland, Oakville, Ottawa, St. Thomas, Sudbury, Windsor et Woodstock. De ce nombre, 1,601 sont des logements existants et le reste, soit 1,318, des logements nouveaux. On estime à \$765,000 la contribution annuelle du gouvernement fédéral qui paie 50 p. 100 des pertes résultant de l'exploitation de ces logements. (SLC — Tableau 33)

Projets fédéraux-provinciaux

Au cours de 1965, le gouvernement a approuvé des projets fédéraux-provinciaux de logements sociaux à Kingston, St-Jean, T.-N., Toronto et Xarmouth, qui vont représenter 324 unités de logement. En 1965, 514 logements déjà approuvés en vertu d'une entente entre les gouvernements en cause ont été rangés dans la catégorie des projets qui ont bénéficié d'un prêt ou ont été annulés. L'année précédente, on avait approuvé la construction de 518 logements dans cinq projets différents. Depuis la mise en application de la Loi de 1954, on a approuvé la construction ou l'aménagement de 12,484 logements à louer en vertu d'ententes passées entre le gouvernement fédéral et le gouvernement des provinces. De ce nombre, 9,676 sont des logements à louer subventionné dont le montant est proportionné au revenu des locataires tandis que les autres logements sont loués à des loyers fixes établis d'après les dimensions du logement et à un taux suffisant pour recouvrer le coût en immobilisations et payer les frais d'exploitation. La part que le gouvernement fédéral a payée en 1965, soit 75 p. 100 du déficit occasionné par les logements subventionnés en 1964, a été de deux millions de dollars.

En vertu d'ententes conclues avec la Nouvelle-Ecosse et l'Île-du-Prince-Édouard et leur commission de logement respective, le gouvernement fédéral peut accorder une aide financière aux termes de la Loi nationale sur l'habitation pour la construction de logements suivant le système coopératif. En 1965, on a

à dresser un programme de rénovation urbaine fondé sur les facteurs physiques, sociaux et économiques qui peuvent influencer la rénovation. Le gouvernement fédéral, par l'entremise de la Société centrale d'hypothèques et de logement, est disposé à payer jusqu'à 75 p. 100 de ce que coûte une étude de rénovation urbaine portant sur toute une ville.

Au cours de l'année 1965, le gouvernement a approuvé le versement d'un plus grand nombre de contributions pour des études de rénovation urbaine qu'en toute autre année depuis que la législation a été édictée. En effet, le gouvernement fédéral a approuvé des contributions au montant total de \$324,470. Ce chiffre comprend, outre des augmentations de contributions à d'autres municipalités, des contributions initiales pour aider à entreprendre des études de rénovation urbaine dans les municipalités suivantes: Amherst, Brandon, Brantford, Chémanus, Chomèdey, Drummondville, Estevan, Fort Frances, Kenora, Leithridge, London, Lunenburg, Natal, New Westminster, Pictou, St. Thomas, Timmins, Vancouver, Wabana, Welland et Windsor, N.-E. Au cours de 1964, cinq contributions d'une valeur globale de \$68,035 avaient été approuvées à cette fin.

On a terminé et publié en 1965 les rapports des études entreprises par les villes de Dartmouth, Dawson Creek, Joliette, Moose Jaw, Niagara Falls, Prince George et Trenton, Ont. Depuis 1955, alors que la législation relative aux études de rénovation urbaine a été édictée pour la première fois, on a approuvé 75 études de ce genre dans des collectivités de tout le pays. (SLC — *Tableau 51*)

Préparation des programmes de rénovation urbaine

La préparation d'un programme de rénovation urbaine entraîne l'examen détaillé d'un secteur particulier d'une municipalité. D'ordinaire, cet examen constitue la deuxième mesure à prendre dans le processus de rénovation urbaine, immédiatement après que l'étude est terminée. La Société peut payer la moitié du coût de préparation des programmes de ce genre.

Au cours de l'année, le gouvernement fédéral a approuvé le versement de contributions se chiffrant au total par \$610,000. Ce chiffre comprend, outre des augmentations de contributions à d'autres municipalités, des contributions initiales pour la préparation de 26 programmes de rénovation urbaine dans les municipalités suivantes: Burnaby, Calgary, Corner Brook, Dartmouth, Edmonton, Hull, Kitchener, London, Moncton, Montréal, Mountjoy, Port Arthur, Saint-Jean, N.-B., St-Jean, T.-N., Sault Ste. Marie, Sudbury, Toronto, Trois-Rivières et Winnipeg.

Les secteurs qui font l'objet de ces programmes ont une superficie qui varie de cinq acres, à Burnaby, à 1,200 acres, à Edmonton. Habituellement, les secteurs en question comprennent les quartiers commerciaux situés au centre des villes ainsi que des quartiers résidentiels. On prévoit que la rénovation de ces secteurs nécessitera beaucoup de travaux de restauration et de réaménagement. (SLC — *Tableau 52*)

Exécution des programmes de rénovation urbaine

La mise à exécution d'un programme de rénovation urbaine consiste à entreprendre un projet de réaménagement ou de restauration et de conservation ou encore une combinaison de ces trois formes d'activité. La Société peut payer la moitié de ce que coûte l'exécution d'un programme de ce genre; elle peut aussi consentir à une municipalité ou à une province un prêt égal aux deux tiers de ce que coûte l'exécution du programme de rénovation urbaine, déduction faite de la contribution du gouvernement fédéral; elle peut enfin recevoir la moitié de tout revenu provenant de la vente, de la location ou de toute autre forme d'aliénation du terrain.

Pour l'année 1965, on estime à 3,2 millions de dollars la valeur globale nette des contributions que le gouvernement fédéral a approuvées en faveur des villes de Kingston, Montréal, Regina, Saint-Jean, Toronto et Victoria pour la mise à exécution de programmes de rénovation urbaine. Dans les cas de Kingston, d'Ottawa et de Saint-Jean, ces contributions aideront à installer des services et à exécuter des ouvrages municipaux dans des projets pour lesquels le gouvernement fédéral avait déjà approuvé des contributions à des fins d'acquisition et de déblaiement en vertu de la législation antérieure. Dans le projet

prêts à 677 municipalités de toute importance, d'un océan à l'autre, la valeur globale de ces prêts se chiffre par 172,3 millions de dollars. (SLC — *Tableau 55*)

PRÊTS POUR LOGER LES ÉTUDIANTS

L'augmentation considérable du nombre d'étudiants qui se sont inscrits dans les universités au cours des dernières années a été la cause de nombreux problèmes dont l'un des plus sérieux a été le besoin de loger les étudiants venant de l'extérieur.

En vertu des modifications apportées à la Loi nationale sur l'habitation en 1960 et en 1964, la Société peut consentir des prêts aux universités, aux collèges, aux associations coopératives et aux associations de charité pour aider à financer la construction de logements pour les étudiants. Au cours de l'année, le gouvernement fédéral a autorisé 22 prêts dont la valeur se chiffre par 23,5 millions de dollars. Ces prêts portent à 116 le nombre de prêts de ce genre qui ont été approuvés depuis le mois de décembre 1960 et leur valeur globale à 137,8 millions de dollars. Les résidences construites permettront de loger près de 27,000 étudiants. (SLC — *Tableau 54*)

Un des prêts approuvés au cours de 1965 permettra de construire des logements complets qui serviront à loger 28 étudiants mariés qui fréquentent l'Université McGill. Il s'agit du premier projet de ce genre qui soit approuvé depuis que la Loi a été modifiée au mois de juin 1964.

Il faut mentionner aussi un prêt accordé à une association coopérative en vue de loger les étudiants qui fréquentent l'Université de Waterloo et un prêt à une association de charité pour loger les étudiants qui fréquentent le Mount St-Vincent College, à Halifax.

PRÊTS POUR L'AMÉLIORATION DE MAISONS

Pour la quatrième année de suite, il s'est produit une réduction du volume de prêts LNH garantis par les banques pour l'amélioration des maisons. En 1965, en effet, les banques ont approuvé 18,846 prêts d'une valeur globale de 35,6 millions de dollars comparativement à 19,800 prêts évalués à 36 millions en 1964. Depuis la mise en application du programme de prêts pour l'amélioration de maisons en 1955, la Société a approuvé 290,991 prêts représentant au total 383,7 millions de dollars; la responsabilité de la Société, qui se limite à 5 p. 100 du total des prêts consentis par chaque banque, s'élève à 19,2 millions de dollars. (SLC — *Tableau 56*)

Les banques ont donné un chiffre de 73,2 millions de dollars de créances à recouvrer au compte des prêts pour l'amélioration de maisons, à la fin de 1965; d'autre part, le Fonds d'assurance des prêts pour l'amélioration de maisons se chiffrait par trois millions. La valeur des réclamations et des frais légaux payés aux banques à même le Fonds d'assurance s'est élevée à \$309,516 en 1965, comparativement à \$415,330 en 1964. La valeur totale des réclamations et des frais légaux payés jusqu'à ce jour s'élève à 1,9 million, dont le Fonds a recouvert \$259,811.

RÉNOVATION URBAINE

Les modifications de 1964 à la Loi nationale sur l'habitation, qui prévoyaient une aide financière accrue aux provinces et aux municipalités pour réaliser des programmes de rénovation urbaine, ont reçu un accueil enthousiaste au cours de toute l'année 1965. En effet, durant cette période, la Société a ainsi aidé 21 municipalités à entreprendre des études de rénovation urbaine. Le gouvernement fédéral a approuvé le versement de contributions ainsi que l'augmentation de contributions antérieures en faveur de 20 municipalités pour aider à y préparer 26 programmes de rénovation urbaine. Sept autres municipalités ont aussi bénéficié de contributions semblables qui leur ont permis de mettre à exécution des programmes de rénovation urbaine.

Études de rénovation urbaine

Une étude de rénovation urbaine comprend un examen général de la situation dans une ville en vue d'identifier les secteurs délabrés ou en décrépitude. Une telle étude sert aussi à déterminer les besoins et

prêts peut s'élever jusqu'à 90 p. 100 de la valeur d'emprunt du projet suivant l'estimation faite par la Société. En vertu d'une modification apportée en 1964 à la Loi nationale sur l'habitation, les logements qui en font l'objet peuvent être des logements complets, des foyers, des pensions ou une combinaison

des uns et des autres.

Avant la mise en vigueur de cette modification, la construction de logements du type foyer ou pension n'était permise que d'une façon restreinte seulement. L'abolition de la restriction a donné aux prêts de ce genre la souplesse nécessaire qui a permis de réaliser un grand nombre de projets. Bien qu'un certain nombre de prêts approuvés aient été consentis pour des logements complets seulement, il y a eu cette année beaucoup plus de prêts consentis uniquement pour des logements du type foyer ou pour un mélange de logements de ce dernier genre et de logements complets, afin de répondre aux divers besoins des collectivités.

Au cours de l'année 1965, la Société a approuvé 56 prêts d'une valeur globale de 14,2 millions de dollars en faveur de compagnies sans but lucratif et de compagnies à dividendes limités; ces prêts ont pour objet de procurer 1,176 logements complets et du type foyer qui serviront à loger 1,293 personnes. En 1964, la Société avait approuvé 44 prêts d'une valeur globale de 12 millions pour aménager 1,861 logements complets et du type foyer en vue d'y loger 244 personnes.

A l'exception d'un prêt consenti à la City of Toronto Limited Dividend Company pour la construction de 41 logements destinés aux familles à faible revenu, tous les autres prêts consentis en 1965 devaient servir à construire des logements pour les citoyens âgés. Durant 1964, les projets approuvés comprenaient 153 logements pour des familles à faible revenu et 1,708 logements pour des personnes âgées.

PRÊTS DES PRÊTEURS AGRÉÉS

Pour la quatrième année consécutive, on a constaté une réduction du nombre de prêts hypothécaires assurés consentis par les prêteurs agréés aux termes de la Loi nationale sur l'habitation.

Tous ces prêteurs ont accusé un ralentissement d'activité, en ce qui concerne les prêts hypothécaires consentis en 1965, aux termes de la LNH, à l'exception des compagnies de fiducie qui, pour la deuxième année consécutive, en ont consenti un plus grand nombre. Ces compagnies ont approuvé des prêts hypothécaires pour la construction de 15,966 logements en 1965 comparativement à 13,487 en 1964. D'autre part, les compagnies d'assurance sur la vie ont consenti des prêts pour 7,977 logements au cours de 1965 comparativement à 11,524 l'année précédente. Les prêts hypothécaires approuvés par les banques ont servi à construire 599 logements par rapport à 1,300 en 1964. Les compagnies de prêts hypothécaires ont consenti des prêts aux termes de la Loi nationale sur l'habitation pour la construction de 380 logements durant l'année, comparativement à 622 en 1964. Tous les autres prêteurs agréés aux termes de la LNH, y compris les sociétés de secours mutuel et les fonds de pension ont consenti des prêts pour réaliser 14 logements en 1965 comparativement à 26 en 1964.

Au cours de l'année 1965, les prêteurs agréés ont consenti des prêts aux propriétaires-occupants pour la construction de 9,407 logements comparativement à 13,030 en 1964. Dans cette même période, ils ont consenti des prêts pour la construction de 15,529 logements à loyer, au regard de 13,929 en 1964. (SLC — Tableaux 29, 30, 31)

PRÊTS POUR L'ÉPURATION DES EAUX-VANNES

La demande constante d'aide financière aux termes de la Loi nationale sur l'habitation pour réaliser des projets d'épuration des eaux-vannes au cours de 1965 est une indication de la préoccupation constante et croissante qui existe au sujet de la pollution de l'eau et du sol. C'est la cinquième année en effet que ce programme d'aide est appliqué.

Au cours de l'année, 180 prêts ont été accordés à 162 municipalités; la valeur globale de ces prêts représente un montant estimatif de 27,3 millions de dollars. La Société a consenti jusqu'à maintenant 932

La Société peut consentir des prêts à des compagnies sans but lucratif pour aider à financer les projets de logements destinés à être loués à des personnes âgées ou à des familles à faible revenu. Le montant de ces

PRÊTS AUX COMPAGNIES SANS BUT LUCRATIF ET À DIVIDENDES LIMITÉS

En 1965, la Société a approuvé des demandes de prêts pour la construction de 2,328 logements à loyer comparativement à 1,566 en 1964. La plus grande partie de ces prêts ont été consentis dans les plus petits centres où les requérants n'ont pas pu obtenir des prêteurs agréés l'aide financière dont ils avaient besoin. (SLC — Tableaux 29, 30, 31)

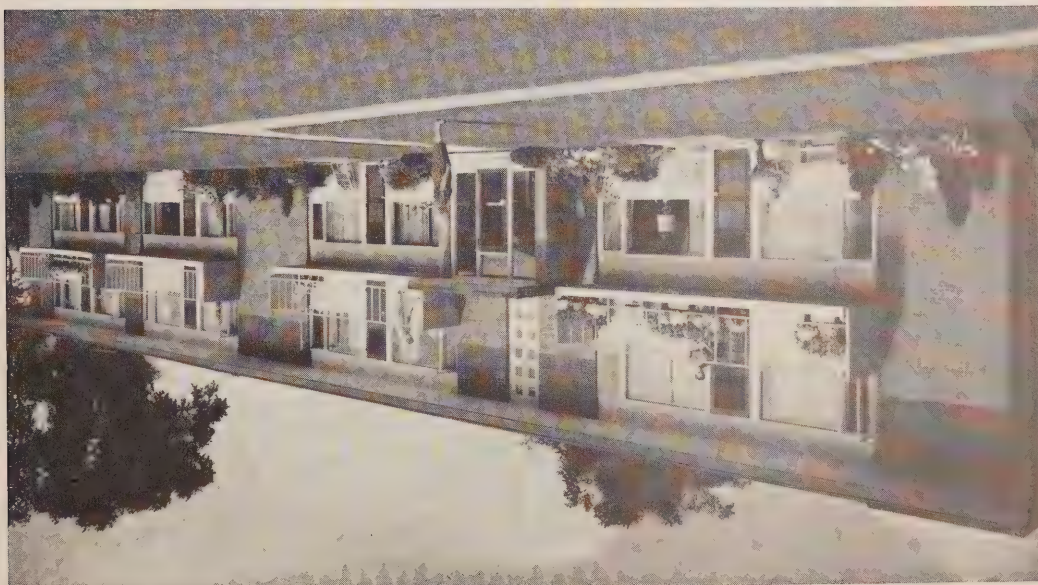
La Société a consenti 27,465 prêts à des propriétaires et à des constructeurs, soit 8.8 p. 100 de plus que le chiffre de 25,254 enregistré en 1964. Les prêts aux propriétaires-occupants représentaient 7,313 logements et les prêts aux constructeurs, 20,152. Les chiffres correspondants pour l'année 1964 étaient 7,790 et 17,464.

Prêts aux propriétaires-occupants et aux constructeurs de logements à loyer

Le volume des prêts consentis par la Société pour la construction de logements a augmenté sensiblement au cours des trois derniers mois de 1965. Ce résultat est attribuable surtout aux prêts consentis aux constructeurs pour appuyer le programme d'encouragement de la construction de maisons en hiver. Durant le dernier trimestre de 1965, la Société a approuvé des prêts pour la construction de 17,841 logements comparativement à 16,378 durant la période correspondante de 1964. Ce chiffre comprend 1,381 maisons modèles relativement à 1,256, l'année précédente.

PRÊTS DE LA SOCIÉTÉ

Complexe de logements pour personnes âgées, financés en vertu de la Loi nationale sur l'habitation à Kitchener, en Ontario.



La Société centrale d'hypothèques et de logement et les prêteurs agréés aux termes de la Loi nationale sur l'habitation ont consenti en 1965 des prêts à l'égard de 58,826 logements nouveaux et existants.

La Société a consenti des prêts directs pour la construction de 32,286 logements, ce qui constitue une augmentation de 12.6 p. 100 par rapport au chiffre de 28,681 pour l'année précédente. Les prêteurs agréés aux termes de la Loi nationale sur l'habitation ont consenti des prêts à l'égard de 24,936 logements en 1965, soit 7.5 p. 100 de moins par rapport au chiffre de 26,959 en 1964. Dans l'ensemble, le volume des prêts approuvés en 1965 pour des logements destinés à des propriétaires-occupants ou à des fins de location en vertu de la Loi nationale sur l'habitation se chiffre par 57,222, ce qui représente une augmentation de 2.8 p. 100 par rapport au chiffre de 55,640 de l'année précédente. Le nombre de logements financés en vertu de la LNH en 1965 représente 32.9 p. 100 du total des 166,565 logements commencés.

Le volume des prêts consentis par les prêteurs agréés aux termes de la LNH a diminué sensiblement par suite du ralentissement général qui s'est produit sur le marché hypothécaire durant le second semestre de l'année. En effet, la valeur des prêts consentis par les prêteurs agréés aux futurs propriétaires-occupants, a baissé de 182.5 millions de dollars en 1964 à 136.5 millions. L'activité accrue de la Société, au cours des quatre derniers mois de l'année, — dont la valeur est passée de 255.8 millions en 1964 à 331.1 millions en 1965 — a suffi à compenser le ralentissement de l'activité de la part des prêteurs agréés. Ainsi, la valeur totale des prêts consentis aux propriétaires-occupants a augmenté de 0.9 p. 100, soit de 515.2 millions à 520 millions.

La Société a effectué près d'un demi-million d'inspections de logements financés en vertu de la Loi nationale sur l'habitation, en 1965. De plus, les inspecteurs de la Société ont fait 57,423 inspections pour le compte du ministère du Travail, dans l'application du programme d'encouragement de la construction de maisons en hiver de 1964-1965. On a annoncé au cours de l'année que le chiffre global des primes de \$500 qui ont été payées en vertu du programme d'encouragement de la construction de maisons en hiver de 1964-1965 a atteint 16.8 millions de dollars comparativement aux 14 millions payés aux propriétaires ou aux acheteurs de maisons construites en vertu du programme de 1963-1964. Durant les mois d'hiver de 1963-1964 et de 1964-1965, on a approuvé, en vertu de ces programmes, la construction de plus de 61,000 logements de tous genres, dont le coût global a dépassé 900 millions de dollars.

Les Normes résidentielles, Canada 1965 — publiées par le Comité associé sur le Code national du bâtiment du Conseil national de recherches — ainsi que les exigences administratives et de planification de l'emplacement aux termes de la LNH ont été prescrites à l'égard des prêts approuvés en vertu de la Loi nationale sur l'habitation pour la construction de maisons et d'immeubles d'appartements à compter du 3 mai 1965. Les Normes résidentielles représentent essentiellement une codification des Normes de construction, 1963 et des Normes d'appartements, 1963.

Au cours de l'année 1965, la Société a publié les Normes minimales de propriété pour les bâtiments résidentiels existants qui sont admissibles à une aide financière prévue par la Loi nationale sur l'habitation dans les secteurs de rénovation urbaine. De nouvelles normes minimales sont à l'étude pour la construction de foyers, de pensions et de logements pour les personnes âgées.

Revenu net

Le surplus du revenu de la Société sur ses dépenses en 1965 s'est chiffré par 11.1 millions de dollars. Compte tenu de l'impôt sur le revenu, le revenu net de la Société a été de 5.2 millions au regard de cinq millions en 1964. Après avoir transporté ce montant au Fonds de réserve et y avoir ajouté 4.8 millions réalisés à la vente de propriétés acquises du gouvernement du Canada, la somme de dix millions a été portée au crédit du Receveur général.

Au mois d'août 1965, l'honorable John R. Nicholson a visité un certain nombre de réserves d'Indiens dans le nord et l'ouest du Canada afin de se rendre compte des conditions d'habitation des Indiens. La photo de droite, par Brian King, représente un logement à Fort Rae dans les Territoires du Nord-Ouest.



Construction d'habitations au cours des mois d'hiver derrière un abri de polyéthylène.



Bâtiments à logements multiples du complexe de Village West dans le secteur ouest de Winnipeg, au Manitoba.





le président,

au Canada.

Le nombre de logements construits ne devrait pas cependant être en lui-même la seule mesure de nos réalisations dans le domaine de l'habitation. Ces réalisations que l'on peut annoncer d'avance et prévoir à l'égard de la construction de maisons n'auront que très peu de sens à moins que nous ne consacrons de plus en plus de notre énergie et de nos ressources à soulager les besoins de logements des pauvres et des personnes âgées et à résoudre les problèmes que suscite le formidable accroissement des villes

permis de croire que tout ralentissement de la construction résidentielle sera de courte durée. L'accroissement prévisible du nombre de familles formées et du nombre de ménages non familiaux, il est l'accroissement constant de la population, particulièrement dans les groupes d'âge plus jeunes ainsi que l'appartenance, D'autre part, à cause de la demande très forte créée par l'augmentation des revenus, du nombre de logements mis en chantier, au cours de 1966, particulièrement en ce qui concerne les appartements. D'autre part, à cause de la demande très forte créée par l'augmentation des revenus, du nombre de logements mis en chantier, au cours de 1966, particulièrement en ce qui concerne les appartements. D'autre part, à cause de la demande très forte créée par l'augmentation des revenus, du nombre de logements mis en chantier, au cours de 1966, particulièrement en ce qui concerne les appartements.

En examinant la construction résidentielle réalisée en 1965, il est important de se rappeler que vers

autres vice-présidents.

La Loi sur la Société centrale d'hypothèques et de logement de façon à prévoir la nomination de deux

Afin de permettre à la Société de s'acquitter plus efficacement de ses fonctions accrues, on a modifié

programme d'encouragement de la construction de maisons en hiver.

au cours de l'année, elle a augmenté les facilités de prêts directs, pour appuyer la mise en application du

de construire des maisons modèles et contribuer ainsi à faciliter leurs programmes de ventes; plus tard

à \$18,000. Une fois de plus, la Société a consenti des prêts aux constructeurs pour leur permettre

maximum permis aux termes de la Loi nationale sur l'habitation, dont le montant a été porté de \$15,600

Parmi les autres changements qui se sont produits au cours de l'année, il faut signaler le prêt

de ces entreprises, sous le régime de la Loi nationale sur l'habitation.

une majoration considérable des deniers que le gouvernement fédéral est en mesure d'investir à l'appui

ainsi qu'au besoin de toutes les formes de logements — le Parlement a approuvé un bill qui demandait

Afin de s'assurer qu'il y ait suffisamment de fonds disponibles pour faire face au regain d'activité —

émancipés qui vivent dans des logements de qualité inférieure dans les régions du nord de la Province.

Saskatchewan, un nouveau moyen de procurer des logements subventionnés aux Métis et aux Indiens

Au cours de l'année, on a imaginé, à titre d'expérience et en collaboration avec la province de la

familiales entières ainsi que des logements du type foyer ou pension pour y loger des personnes seules.

qu'on a transformés; ainsi, on a pu réaliser, suivant les besoins, des logements complets pour y loger des

vertu de ces programmes, on a construit des logements et on a fait l'acquisition de bâtiments existants

pu être réalisés grâce à des ententes conclues entre le gouvernement fédéral et celui des provinces. En

l'année, mais seulement dans la province d'Ontario. Un certain nombre de logements supplémentaires ont

grâce à des prêts du gouvernement fédéral. Un bon nombre de ces prêts ont été approuvés au cours de

l'habitation en 1964. Ces modifications prévoyaient aussi la réalisation d'ensembles de logements sociaux

Il y a eu une grande disponibilité de deniers hypothécaires durant le premier semestre de 1965, comme au cours de presque toute l'année antérieure. Cette situation a causé une activité très intense pendant les six premiers mois de l'année, alors que le nombre de logements commencés a été de 8,3 p. 100 plus élevé que le total correspondant pour l'année 1964. Cependant, ces derniers sont devenus rares après le mois de juillet et, pour certains genres de prêts, ils étaient à peu près impossibles à trouver vers la fin de l'année. La réduction de la disponibilité générale de deniers hypothécaires venant des institutions prêteuses a entraîné l'adoption de conditions de prêt plus rigoureuses, ainsi qu'une augmentation du taux d'intérêt des prêts conventionnels.

Le financement de la construction résidentielle en 1965, s'est fait comme d'habitude, surtout grâce à des fonds privés. En effet, plus de 65 p. 100 des logements mis en chantier en 1965 ont été financés à l'aide de prêts hypothécaires conventionnels. Il faut attribuer aux institutions prêteuses, comme les compagnies d'assurance sur la vie, les compagnies de fiduciaire et les compagnies de prêts, une grande partie de cette activité. Dans l'ensemble, grâce aux prêts hypothécaires conventionnels, on a pu mettre en chantier 111,723 logements en 1965, comparativement à 110,309 en 1964.

Le volume des prêts consentis en vertu de la Loi nationale sur l'habitation pour la construction de logements a été un peu moins élevé en 1965 qu'en 1964. On a constaté une hausse du volume de prêts consentis par la Société, mais une réduction du volume des prêts LNH consentis par les prêteurs agréés. Les nouveaux logements financés aux termes de la LNH ont atteint le chiffre de 54,842, comparativement à 55,349 en 1964.

La demande de logements est restée très forte au cours de toute l'année. Si l'on avait eu une plus grande disponibilité de fonds, au second semestre de l'année 1965, on aurait accusé une autre augmentation considérable du nombre de logements commencés, particulièrement en ce qui concerne les logements à louer.

Cependant, la production de logements suscite des problèmes complexes, en plus de la disponibilité de financement hypothécaire. Il faudrait examiner ces facteurs dans le contexte du sujet plus vaste dont l'habitation ne forme qu'une partie — à savoir la construction des villes. Durant toute l'année 1965, toute cette question de l'amélioration du milieu et de l'amélioration du plan des villes a continué à susciter énormément d'intérêt.

On a eu abondamment recours aux modifications importantes apportées à la Loi en 1964, qui avaient surtout pour objet d'éliminer les taudis, de faire disparaître toute trace de délabrement et d'empêcher que ces maux se répandent. À la suite de ces changements et des rencontres très réussies qui ont été organisées d'un océan à l'autre afin de faire connaître le plus possible la nouvelle législation et les possibilités qu'elle renferme, un certain nombre de provinces ont édicté une législation supplémentaire ou modifié leur politique du logement en vue de tirer le meilleur parti possible de l'aide offerte par le gouvernement fédéral.

De nombreux exemples peuvent déjà servir à démontrer l'efficacité des modifications de 1964 à la Loi nationale sur l'habitation, qui ont permis de répondre à des besoins régionaux ou locaux de rénovation urbaine, de s'attaquer au problème du surpeuplement et de supprimer la laideur qui existait dans les quartiers du centre de nos villes. Dans un bon nombre de municipalités, où des programmes sont en cours, on trouvera bientôt des voisinages tout à fait rajeunis. Dans d'autres endroits, on s'est vivement intéressé à formuler et à mettre en œuvre des politiques de rénovation urbaine.

Par ailleurs, l'effort accru des provinces, des municipalités ainsi que de certains groupes privés pour répondre aux besoins de logements des personnes âgées et des pauvres constitue une autre réalisation importante en 1965. En effet, la Société a approuvé un grand nombre de prêts en vertu des dispositions visant les compagnies sans but lucratif, qui font partie des modifications apportées à la Loi nationale sur

Le logement au Canada en 1965

Pour la cinquième année consécutive, la construction d'habitations au Canada en 1965 a accusé une hausse, ce qui constitue un fait sans précédent. Cette hausse toutefois a été faible si on la compare à celles des années antérieures. En effet, le nombre de logements mis en chantier a été considérable au cours du premier semestre, mais durant la dernière partie de l'année, il s'est produit un ralentissement qui a presque complètement contrebalancé l'avance qui avait été prise. Ce changement de la situation est surtout attribuable à une pénurie de deniers hypothécaires qui s'est fait sentir dès le début du second semestre alors que l'expansion de l'économie était très forte et qu'on a eu besoin de quantités énormes de fonds pour les engager à d'autres fins.

Dans l'ensemble, au cours de l'année, 166,565 logements ont été mis en chantier comparativement à 165,658 l'année précédente. Cette augmentation ne représente qu'un faible pourcentage de 0.5 p. 100 comparativement à 11.5 p. 100 en 1964 et à 14.2 p. 100 en 1963. Le nombre de logements parachevés est passé de 150,963 en 1964 à 153,037 en 1965. À la fin de l'année, il y avait 119,854 logements en voie de construction au regard de 107,718 au début de l'année. Toute cette activité représente des investissements de l'ordre de 2.1 milliards de dollars dans la construction d'habitations, soit une hausse de 5.2 p. 100 par rapport aux deux milliards investis en 1964.

L'augmentation mentionnée plus haut s'est manifestée surtout dans la construction d'appartements et d'autres genres de logements à louer, c'est d'ailleurs ce qui se produit depuis 1962. En effet, 83,200 appartements et logements en rangée ont été mis en chantier en 1965, ce qui représente 50 p. 100 du total. Il s'agit là d'une augmentation de 4.2 p. 100 par rapport au chiffre de 79,873, pour l'année précédente. En 1964, la hausse avait été de 25.6 p. 100 tandis qu'en 1963, elle était de 42.3 p. 100. Dans les centres urbains, pour la deuxième année de suite, les logements à louer représentaient plus de la moitié de tous les logements commencés.

Le nombre de maisons unifamiliales, de logements jumelés et de duplex qui ont été commencés en 1965, soit 83,365, a été un peu inférieur aux chiffres de 1964 et de 1963. Près de 35 p. 100 des maisons unifamiliales ont été mises en chantier au cours des trois derniers mois de chacune de ces années, par suite de l'application du programme d'encouragement de la construction de maisons en hiver, établi par le gouvernement fédéral. Les prêts directs supplémentaires que la Société a été autorisée à accorder ont aussi contribué à faire augmenter ce total.

Le coût des maisons dont la construction a été financée aux termes de la Loi nationale sur l'habitation a augmenté en 1965, comme cela s'est produit chaque année depuis 1961. Cela résulte en grande partie de l'augmentation des prix des matériaux, des taux de salaires des ouvriers du bâtiment et, jusqu'à un certain point, du fait que les dimensions des maisons ont augmenté. Ces facteurs, ajoutés aux frais supplémentaires qu'un emprunteur doit payer, comme les frais légaux, ont contribué à faire augmenter le coût moyen de ces maisons jusqu'à \$17,402 en 1965, de \$16,478 qu'il était l'an dernier.

Les caractéristiques des personnes qui ont acheté des maisons financées aux termes de la LNH en 1965, sont demeurées à peu près les mêmes par rapport à l'année antérieure. Le revenu moyen des emprunteurs s'élevait à \$6,655, l'âge moyen était 35 ans et le nombre d'enfants était de deux.



SOCIÉTÉ CENTRALE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Le 10 mars 1966

L'honorable J.R. Nicholson, C.P., O.B.E., C.R., député,

Ottawa, Canada

Monsieur le Ministre,

Au nom du Conseil d'administration, j'ai

l'honneur de vous soumettre le vingtième rapport annuel
de la Société centrale d'hypothèques et de logement

ainsi qu'un état des comptes de cet organisme pour

l'année financière qui a pris fin le 31 décembre 1965.

Veuillez agréer, monsieur le Ministre,

l'expression de mes sentiments distingués.

Le président,

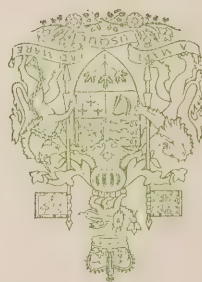


Matière

I	Revue de la situation par le Président	5
2	ACTIVITÉ DE LA SOCIÉTÉ	9
10	Prêts de la Société	10
10	Prêts aux compagnies sans but lucratif et à dividendes limités	10
11	Prêts des prêteurs agréés	11
11	Prêts pour l'épuration des eaux-vannes	11
12	Prêts pour loger les étudiants	12
12	Prêts pour l'amélioration de maisons	12
12	Rénovation urbaine	12
14	Logements sociaux	14
15	Aménagement de terrain	15
15	Administration des hypothèques	15
16	Marché des hypothèques	16
16	Administration des immeubles	16
17	Loi sur le développement et les prêts municipaux	17
17	Modèles de maisons et construction	17
17	Recherches sur l'habitation et l'urbanisme	17
19	Organisation et personnel	19
3	ÉTATS FINANCIERS	21
4	LÉGISLATION ET POLITIQUE	28

SOCIÉTÉ CENTRALE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

VINGTIÈME RAPPORT ANNUEL 1965



1867 | 1967



1867 | 1967



SOCIÉTÉ
CENTRALE
D'HYPOTHÈQUES
ET DE LOGEMENT
VINGTIÈME
RAPPORT
ANNUEL
1965



CAI MH

-A55

**Central Mortgage
Housing Corporation
Twenty-First Annual Report 1966**

**Société centrale
d'hypothèques et de logement
vingt et unième rapport annuel 1966**





Government
Publications

**Central Mortgage
and Housing Corporation
Twenty-First Annual Report 1966**

**Société centrale
d'hypothèques et de logement
vingt et unième rapport annuel 1966**

Table of Contents

8	Canada's Housing in 1966 A Review by the President
16	Report of Operations
16	Loans by the Corporation
16	Loans by Approved Lenders
16	Loans to Non-Profit Companies
16	Loans for Student Housing Projects
18	Loans for Sewage Treatment Projects
18	Loans for Home Improvements
18	Urban Renewal
20	Public Housing
20	Land Assembly
22	Mortgage Administration
22	Real Estate Administration
24	Mortgage Marketing
24	Municipal Development and Loan Board
24	Architecture, Planning and Engineering
28	Research and Community Planning
30	Income
30	Organization and Staff
38	Financial Statements
56	Legislation and Policy

Le des matières

Le logement au Canada en 1966
Revue de la situation par le Président

L'activité de la Société

- Les prêts de la Société
- Les prêts des prêteurs agréés
- Les prêts aux compagnies sans but lucratif
- Les prêts pour loger les étudiants
- Les prêts pour l'épuration des eaux-vannes
- Les prêts pour l'amélioration de maisons
- La rénovation urbaine
- Les logements sociaux
- L'aménagement de terrain
- L'administration des prêts hypothécaires
- L'administration des immeubles
- Le marché des prêts hypothécaires
- L'Office du développement municipal et des prêts aux municipalités
- L'architecture, l'urbanisme et le génie
- Les recherches et l'urbanisme
- Le revenu
- L'organisation et le personnel

Les états financiers

La législation et la politique

Central Mortgage and Housing Corporation

Honourable J. R. Nicholson, P.C., O.B.E., Q.C., M.P.,
Ottawa, Canada.

Dear Mr. Nicholson :

On behalf of the Board of Directors, I have the honour to submit
to you the twenty-first annual report of Central Mortgage and
Housing Corporation and a statement of accounts for the year
ended December 31, 1966.

Yours very truly,

A handwritten signature in dark ink, appearing to read "H. M. Digney". The signature is fluid and cursive, with a large, stylized initial "H" and a long, sweeping underline.

President

March 10, 1967

honorables J. R. Nicholson, C.P., O.B.E., c.r., député,
Ottawa, Canada

Monsieur le Ministre,

En mon nom du Conseil d'administration, j'ai l'honneur de vous sou-
mettre le vingt et unième rapport annuel de la Société centrale
d'hypothèques et de logement ainsi qu'un état des comptes de
cet organisme pour l'année financière qui a pris fin le 31
décembre 1966.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Ministre, l'assurance de ma très
haute considération.

Veuillez agréer,
Le Président

H. M. O. Dignault

11 mars 1967

Parkdale Manor in Vancouver, a housing project for elderly persons financed under the National Housing Act.
(Photo by John Fulker)

Parkdale Manor à Vancouver, ensemble de logements pour personnes âgées, dont la construction est financée en vertu de la Loi nationale sur l'habitation. (Photo John Fulker)



NHA-financed student residence of the University of
treal.

La résidence des étudiants de l'Université de Montréal
aux termes de la LNH.



The year 1966 was characterized by a noticeable decline in new housing starts at a time when housing needs showed a marked increase; at the same time, there was a significant growth in the provision of housing for the poor, the elderly and students, and in the undertaking of urban renewal programmes. The year was notable also for the resolution of three long-standing questions of principle in policy and legislation.

The decline in housing starts, to 134,474 from 166,565 units in 1965, foreshadows a low rate of completions for the coming year although requirements have been estimated at close to 170,000 dwellings by the Economic Council of Canada. In other areas of activity, investment in the country's low-rental housing programme grew to about \$95 million from approximately \$54 million in 1965; loans for student residences approached \$50 million compared with \$24 million the previous year; and contributions towards urban renewal projects rose to \$16 million from \$4 million.

The major policy changes brought into effect in 1966 include the introduction of NHA loans into the existing housing market, and the provision of a formula by which the maximum National Housing Act interest rate will be adjusted, on a quarterly basis, as other interest rates change. The third major change in policy, in prospect for 1967, is contained in the amendments to the Bank Act introduced in Parliament in 1966. The proposed amendments would allow the banks to make NHA mortgage loans at whatever interest rate is prescribed under the Housing Act and would admit the banks to the conventional mortgage lending field.

Urban areas in all regions of the country were affected by the down turn in residential construction. Much of the decrease was in apartments and other multiple-type dwellings while starts of single-detached units showed only a moderate decline from the previous year. Even the record number of completions experienced in 1966 resulting from the high rate of starts in 1964 and 1965 was insufficient to meet the increasing demand for new housing. Vacancies in apartments were reduced in all parts of the country; inventories of newly completed unoccupied houses were down from the levels of preceding years; and demand pressure on the available housing stock was mounting.

Altogether, starts of single-detached, semi-detached and duplex houses at 77,923 were down 6.5% from the 83,365 started in 1965. Starts of apartments and row dwellings dropped to 56,551 units, 32.0% below the 1965 figure of 83,200. Dwelling completions at 162,192 units were significantly higher than the 153,037 in 1965, while dwellings under construction at the end of the year fell to 88,621 units compared with 119,854 at the end of 1965.

This activity in terms of the value of residential work put in

place in 1966 amounted to \$2.2 billion, which was relatively unchanged from the previous year. As such, housing was the only major investment sector which showed little improvement during the year whereas some industries, particularly in manufacturing, increased their capital investment by as much as 20% over 1965.

The decline in starts reflected a reduction in private mortgage lending by the principal mortgage lending institutions of the country which, in turn, reflected the high demand for capital resources exerted by the other sectors of the economy. The Mortgage and Housing Corporation increased its lending in residential construction in 1966. To this extent the Corporation tended to moderate not only the decline in NHA-financed accommodation, but the decline in housing generally.

The number of dwellings financed under the National Housing Act declined to 51,029 from 54,842 in 1965, a reduction of 6.9%. Of this total, activity by the Corporation accounted for 38,445 units, up 25.8% from the 1965 total of 30,670, more than three-quarters of the total housing programme for 1966. Approved National Housing Act lenders made loans for 12,438 units, or 48.5% less than the 24,172 financed in 1965. Dwelling completions financed from other sources dropped to 83,445 units—25.1% less than the 111,723 units started in 1965.

The problems in the mortgage market were not made acute by the rigidity of the National Housing Act interest rate. The rate was increased to 6¼% from 6% early in 1966 but, shortly afterwards, as other interest rates increased, the NHA rate again became unattractive to lenders and they sharply reduced their NHA activity. To overcome this recurring and disruptive situation the Federal Government adopted a formula for adjusting and maintaining the NHA rate at competitive levels. A necessary step towards a more even year-to-year flow of private insured mortgage loans under the Act, and towards a larger total private participation in the long run. The NHA rate was adjusted to 7¼% on November 22, 1966. It will be reduced quarterly beginning March 31, 1967 and adjustments will be down to the nearest one-quarter of one per cent will be required to hold its level 1½% above the average yield on long-term Government of Canada bonds.

Other policy and legislative changes effected in 1966 included the entry of NHA loans into the existing housing market. The objective of this legislation was to remove the inequality between lower and higher income families in the ease of obtaining mortgage loans for home-ownership and to encourage repair and improvement of older properties. Prospective home-owners in higher income groups were able to choose between NHA mortgage loans and conventional financing from their preferred lending institutions for new housing. These choices were previously available to prospective home-owners in the lower income

l'année 1966, le nombre de logements mis en chantier a diminué considérablement malgré le besoin de logements qui n'a pas cessé d'augmenter. Par ailleurs, les logements réalisés pour les personnes à revenu modique, les personnes âgées et les étudiants ont accusé une augmentation importante; il a aussi produit une activité beaucoup plus grande à l'égard de la rénovation urbaine. L'année 1966 a été caractérisée enfin par la résolution de trois questions de principe qui se posaient depuis longtemps à l'égard de la ligne de conduite à suivre et de la méthode.

Les 14,474 logements mis en chantier en 1966 par rapport à 15,555 en 1965, laissent entrevoir pour l'année qui vient de commencer que le nombre de logements parachevés sera plutôt en baisse que le Conseil économique du Canada ait estimé. Dans d'autres sphères de l'activité, les sommes investies dans la construction de logements à bas loyer ont augmenté de 54 millions de dollars en 1965 à 95 millions en 1966; les prêts consentis pour des résidences d'étudiants ont atteint le chiffre de 50 millions comparativement à 45 millions l'année précédente; enfin, la valeur des contributions versées à l'égard de programmes de rénovation urbaine est passée de 12 millions à 16 millions en 1966.

Les changements apportés au cours de l'année à la politique du gouvernement en matière d'habitation, il faut mentionner l'approbation et le consentement de prêts prévus par la LNH pour l'achat de maisons existantes ainsi que l'adoption d'une loi qui va permettre de redresser périodiquement, soit de six mois en six mois, le taux d'intérêt qui peut être exigé en vertu de la Loi nationale sur l'habitation de façon que ce taux reflète la concurrence des autres taux d'intérêt. Le troisième point important à la politique qu'il est permis de prévoir pour 1967, se trouve dans les modifications à la Loi des banques qui ont été présentées au Parlement en 1966. En vertu de ces modifications, les banques pourraient consentir des prêts hypothécaires aux termes de la LNH, au taux d'intérêt prescrit par la Loi sur l'habitation, et consentir des prêts hypothécaires conventionnels.

L'investissement de la construction d'habitations s'est produit dans toutes les régions du pays. Il s'est manifesté surtout dans la construction d'appartements et d'autres genres d'habitations multifamiliales, tandis que pour les maisons unifamiliales, la croissance n'a pas été aussi grande. Le nombre record de logements parachevés en 1966, par suite du grand nombre de logements mis en chantier en 1964 et en 1965, n'a pas suffi à répondre à la demande toujours grandissante de nouveaux logements. En effet, les logements vacants dans les immeubles d'appartements étaient moins nombreux dans toutes les parties du pays; les inventaires de maisons parachevées mais inoccupées étaient bien inférieurs à ceux des années précédentes

et, par ailleurs, la demande de logements disponibles n'a pas cessé de devenir plus pressante.

Dans l'ensemble, le nombre de maisons unifamiliales, de maisons jumelées et de duplex mis en chantier qui s'élève à 77,923 en 1966 est inférieur de 6.5 p. 100 au chiffre de 83,365 enregistré pour l'année 1965. Le nombre d'appartements et de maisons en rangée qui a diminué jusqu'à 56,551 unités est inférieur de 32 p. 100 au total de 83,200 inscrit en 1965. Par ailleurs, le nombre de logements parachevés qui est de 162,192 dépasse sensiblement le total de 153,037 enregistré en 1965. Toutefois, les logements en voie de construction à la fin de l'année ne se chiffraient que par 88,621 comparativement à 119,854 à la fin de 1965.

La valeur des résidences construites en 1966 s'élève à 2.2 milliards de dollars, ce qui diffère très peu du chiffre calculé pour l'année précédente. L'habitation a donc été le seul secteur important d'investissement qui n'a accusé qu'une faible hausse au cours de l'année alors que certaines industries, particulièrement les industries de fabrication, ont augmenté leurs investissements de capitaux jusqu'à 20 p. 100 par rapport à 1965.

La réduction du nombre de logements mis en chantier découle de la réduction des prêts hypothécaires consentis par les principales institutions de prêts sur hypothèque de tout le pays qui ont subi l'effet de la forte demande de capitaux exercée par les autres secteurs de l'économie. La Société centrale d'hypothèques et de logement a consenti plus de prêts pour la construction résidentielle en 1966. Cette mesure, en plus d'atténuer la réduction du nombre de logements financés aux termes de la LNH, a aussi maintenu un certain degré d'activité dans le domaine de la construction d'une façon générale.

Le nombre de logements financés aux termes de la Loi nationale sur l'habitation a été de 51,029 comparativement à 54,842 en 1965, soit une baisse de 6.9 p. 100. De ce nombre, les prêts consentis par la Société représentaient 38,591 logements, ou 75.6 p. 100 de plus que le chiffre de 30,670 enregistré en 1965 et plus du quart de tout le programme d'habitation réalisé en 1966. Les prêteurs agréés aux termes de la Loi nationale sur l'habitation ont consenti des prêts qui représentent 12,438 logements, soit 48.5 p. 100 de moins que les 24,172 logements financés de cette façon en 1965. Le nombre de logements financés à l'aide de prêts hypothécaires provenant d'autres sources a baissé jusqu'à 83,445, soit 25.3 p. 100 de moins qu'en 1965 où ce nombre s'élevait à 111,723.

La rigidité du taux d'intérêt exigé en vertu de la Loi nationale sur l'habitation n'a pas aidé à régler les problèmes du marché hypothécaire. Au début de l'année 1966, ce taux est passé de 6 1/2 p. 100 à 6 p. 100 mais peu de temps après, alors que les autres taux d'intérêt ont augmenté, le taux LNH est devenu en-

groups. Those able to contemplate home-ownership had, of necessity, to limit their choice to the less expensive dwellings in the existing housing stock. This limitation was minor compared with the restricted availability of mortgage financing for such dwellings. The new provision is expected to be of immediate benefit to the lower income groups who could not afford higher-priced new houses and who were unable to find reasonable mortgage financing to purchase less expensive older houses.

In another amendment, the ratio of loan to lending value for NHA-financed rental housing projects was raised to help meet a growing demand for rental accommodation in many Canadian centres.

An amendment also extended by three years the period within which the construction of a sewage treatment project may be completed if the municipality is to be forgiven payment of part of the loan and accrued interest. Much has been done under this particular section of the National Housing Act to alleviate water and soil pollution. In the past six years, the Corporation has made available more than \$200 million in loans to municipalities in every province in a major effort to encourage conservation and to combat the health hazard caused by pollution.

Another amendment not only increased the funds available for student housing but also extended the legislation to include projects for such institutions as vocational and technical schools, training hospitals and schools for special groups of handicapped persons such as the blind. Since the National Housing Act was amended some six years ago to provide loans for university housing projects, more than 33,000 students have been accommodated on or near campuses throughout Canada.

A further legislative change increased the amount of all loans that may be insured under the National Housing Act, and also increased the funds available for direct lending by the Corporation for a variety of purposes, including new and existing housing.

A revision of the Bank Act is in prospect for 1967. The banks, which have been empowered to lend on NHA mortgages since 1954, have not in fact done so to any degree since late 1959. For the most part they have felt bound by the 6% interest rate limit on bank loans which had become unattractive for NHA loan purposes by the nineteen sixties. The proposed new banking legislation would enable them to re-enter the NHA field at the NHA rate and in this sense constitutes a reaffirmation of the 1954 decision to admit the banks as NHA lenders. The prospective re-entry of the banks, with their extensive branch office facilities, into the NHA and conventional lending fields will be of particular assistance to Canadians living in small towns and villages.

While the decline in new housing starts is the most pressing problem of the moment, and the one that merits most attention, there were important achievements under various sections of the National Housing Act which should not be overlooked. For example, there were significant increases in the number of urban renewal programmes initiated by provinces and municipalities. Much of the stimulus behind this activity was undoubtedly the 1964 amendments to the National Housing Act which not only removed previous restrictions on Federal aid programmes of this kind, but gave added encouragement for civic improvement through new forms of financial support. During 1966, commitments from Central Mortgage and Housing Corporation for urban renewal activities amounted to \$10 million, four times the 1965 commitment. Most of these funds were directed towards implementation of renewal schemes in the larger urban areas while 24 contributions were authorized for the preparation of renewal schemes for other municipalities. Meanwhile, another 61 municipalities received Federal aid to undertake urban renewal studies as the initial step towards renewal action. With similar grants extended to 21 municipalities in 1965, the two-year total out-distanced the number of assisted urban renewal studies approved in the previous five years.

In other activities aimed at improving the urban environment, the Central Mortgage and Housing Corporation embarked on a nation-wide programme of town beautification in collaboration with the Centennial Commission. In May, 1965 a study was announced at encouraging the beautification of Canadian towns was announced. Financed under the National Housing Act, the Corporation was concerned with proposals for improving the environment of the Fathers of Confederation Memorial Building in Charlottetown, and with the production of a manual and exhibit on beautifying towns for use in other parts of the country. This work was completed in 1966 and on November 8, in Charlottetown, the inauguration of a national programme of urban beautification took place.

The Corporation's interest in the urban scene goes beyond beautification. As a developing nation of 20 million, our cities are subject to considerable changes in size and purpose and many feel powerless to explain the processes of the urban scene. It was to create a broader understanding of the phenomenon of city growth that Central Mortgage and Housing Corporation decided to sponsor a major exhibit in an Expo 67 pavilion. This participation will take the form of a theatre and film in the Man in the Community theme pavilion. In the Corporation-sponsored theatre, visitors will see an animated film—*Urban Growth*—which is a cogent commentary on modern urban civilization.

Another heartening accomplishment during the year was the acceleration in the number of housing projects approved for the elderly, the handicapped and families of low income. Close to \$95 million was invested in the country's low-rental housing

moins intéressant pour les prêteurs qui ont réduit sensiblement leur activité aux termes de la Loi. Pour obvier à cette situation qui se reproduisait constamment et qui causait des difficultés, le gouvernement fédéral a adopté une formule pour maintenir le taux d'intérêt LNH à un point qui lui permet de soutenir la concurrence. Cette mesure vise à intéresser de façon plus constante et plus régulière les prêteurs privés à l'octroi de prêts hypothécaires assurés en vertu de la Loi. Il s'agit ainsi à la longue d'une plus grande participation de la part. Le 22 novembre 1966, le taux LNH a été porté à 100. Il sera dorénavant révisé à la fin de chaque trimestre, à compter du 31 mars 1967; des rectifications se feront à ¼ p. 100, afin de maintenir ce taux à 1 ½ p. 100 au-dessus du taux moyen des obligations à long terme du gouvernement du Canada.

Les changements de politique en matière d'habitation et les changements apportés à la législation en 1966, il faut aussi mentionner l'établissement de prêts LNH pour l'achat de maisons existantes. Le but de cette législation est de permettre aux familles à faible revenu aussi bien qu'aux familles à revenu plus élevé d'obtenir des prêts hypothécaires qui leur permettront de devenir propriétaires et d'encourager la réparation et l'amélioration des propriétés qui ont déjà un certain âge. Jusqu'à maintenant, seules les personnes à revenu plus élevé qui désiraient devenir propriétaires pouvaient choisir entre des prêts hypothécaires prévus par la LNH et un mode de financement conventionnel consenti par les institutions prêteuses pour une maison existante. Cependant, les personnes à revenu moins élevé qui désiraient devenir propriétaires d'une maison, devaient nécessairement limiter leur choix aux maisons disponibles qui étaient le moins cher. Il est prévu que la nouvelle disposition permettra surtout aux groupes de personnes à faible revenu qui ne peuvent pas se payer une maison neuve à coût élevé et qui, d'autre part, ne pouvaient pas trouver un mode de financement hypothécaire pour acheter des maisons plus anciennes à leur compte.

Ces modifications prévoient aussi la prolongation de trois ans de la période durant laquelle les travaux d'épuration des eaux municipales entrepris par une municipalité peuvent être parachevés sans que la municipalité en question désire bénéficier de la remise en principal et en intérêt. Au cours des six dernières années, la Société a consenti des prêts d'une valeur totale dépassant 200 millions de dollars aux municipalités des provinces en vue de les encourager à combattre la pollution qui met en danger la santé publique.

En plus d'une augmentation des fonds mis à la disposition de la Société pour loger les étudiants, la nouvelle législation prévoit maintenant que ces prêts pourront être consentis également aux écoles de formation professionnelle et technique, aux collèges et aux écoles établies pour certains groupes de per-

sonnes handicapées comme les aveugles.

Un autre changement apporté à la législation a permis d'augmenter le montant de tous les prêts qui peuvent être assurés en vertu de la Loi nationale sur l'habitation ainsi que le montant des fonds mis à la disposition de la Société à des fins de prêts directs pour une variété de programmes, y compris la construction de maisons et l'achat de maisons existantes.

Au cours de l'année 1967, la Loi des banques sera sans doute révisée. Jusqu'à maintenant, ces institutions à qui on avait permis de prêter aux termes de la LNH depuis 1954 n'ont consenti que très peu de prêts depuis la fin de 1959. Elles se sont surtout senties restreintes dans leur activité par le taux d'intérêt de 6 p. 100 qui leur était imposé comme limite et qui était devenu peu intéressant aux fins des prêts de la Loi nationale sur l'habitation, durant la présente décennie. La nouvelle législation proposée pour les banques leur permettrait de s'intéresser à nouveau à prêter aux termes de la LNH, au nouveau taux d'intérêt, ce qui les ramènerait presque à la même situation qu'en 1954, époque où elles ont été acceptées comme prêteurs agréés. La reprise d'activité des banques et de leur immense réseau de succursales, dans le domaine des prêts hypothécaires LNH et des prêts conventionnels, sera une aide précieuse et considérable pour les Canadiens qui vivent dans les petites villes et dans les villages de notre pays.

Alors que la réduction du volume des logements mis en chantier constitue le problème le plus grave de l'heure, il y a lieu de signaler d'importantes réalisations en vertu des dispositions de divers articles de la Loi nationale sur l'habitation. Par exemple, les programmes de rénovation urbaine amorcés par les provinces et les municipalités se sont multipliés dans tout le pays. L'intérêt suscité à l'égard de cette activité a été engendré sans doute par les amendements apportés en 1964 à la Loi nationale sur l'habitation; ces amendements ont aboli certaines restrictions imposées aux programmes d'aide du gouvernement fédéral, ce qui a encouragé grandement les municipalités à profiter des nouvelles dispositions de la Loi pour améliorer certains de leurs quartiers. Au cours de l'année 1966, la Société centrale d'hypothèques et de logement a engagé 16 millions de dollars à des fins de rénovation urbaine, ce qui est quatre fois plus que la somme engagée à cette fin en 1966. La plus grande partie de ces fonds a été employée à exécuter des programmes de rénovation dans dix grandes régions urbaines, tandis que vingt-quatre contributions ont par ailleurs été autorisées pour aider d'autres municipalités à préparer des programmes de rénovation. D'autre part, 61 municipalités ont reçu une aide financière du gouvernement fédéral pour entreprendre des études qui constituent le premier pas à faire dans ce genre d'activité. Si on tient compte du fait qu'en 1965, 21 municipalités avaient bénéficié de contributions semblables, le total des deux années dépasse de beaucoup le nombre d'études de rénovation urbaine qui avaient été approuvées au cours des dix années antérieures.

effort in 1966, and the new housing financed accounted for more than 4% of the total housing starts. Of greater significance is the fact that the production of low-rental accommodation for the less fortunate in our population is a growing part of the overall housing picture. Supported by more vigorous complementary housing policies on the part of the provinces, with whom the Federal Government must co-operate in achieving its objectives, it should form a larger part of the total production of housing in the future.

Another important development during the year was the announcement by the Corporation that it would co-operate with the Department of Indian Affairs and Northern Development in a programme designed to familiarize Canada's Eskimo population with the management and operation of modern housing. The project marked the beginning of an important phase of the Federal Government's announced \$12 million anti-poverty housing programme for the North, planned to provide some 1,600 homes for needy Eskimo families over the next five years. A National Housing Act grant will assist in meeting its cost for more than one year. The programme will be carried out in three phases covering such topics as the basic principles of rental housing, the use and maintenance of household equipment, and instruction aimed at lowering management costs by teaching Eskimos to administer the housing through their own elected representatives.

In April, officials from the Corporation and the United States Department of Housing and Urban Development held a four-day conference to discuss common problems associated with the rapid urbanization of both countries and the measures instituted to meet this challenge. This was the first bi-national conference on urbanization. Delegates to the Harriman, N.Y., conference, sponsored by the Institute of Urban Affairs of Columbia University, discussed such topics as the need for re-housing low-income groups, renewal of blighted areas and the building of new communities.

In looking ahead to 1967, an improvement is in prospect in the availability of private financing for new residential construction. The magnitude of this improvement will depend in part on general economic conditions. The expected re-entry of the banks into mortgage lending, the effects of the legislation pertaining to NHA loans on existing houses, and the new NHA interest rate formula are among other factors which will determine the extent of the increase in private financing.

For its part, Central Mortgage and Housing Corporation will continue to invest heavily in house construction in 1967.

The anticipated increase in public and private financing should result in an increase in the rate of new housing starts as the year progresses, and the volume of starts by the end of 1967

should become significant. Despite this prospect, the low level of completions expected throughout most of 1967 will lead to some disparity between the housing produced and the need created by the continued high rate of household formation. This disparity, however, is expected to be short-lived.



H. W. Hignett
President
and Chairman of the Board of Directors

seuse de favoriser par tous les moyens possibles l'amélioration des milieux urbains, la Société centrale d'hypothèques et de logement a établi à l'échelon national un programme d'embellissement des villes, en collaboration avec la commission du maire. Au mois de mai 1965, on a annoncé qu'une étude avait été effectuée en vue d'encourager l'embellissement des villes au Canada. Grâce à une aide financière consentie en vertu de la Loi fédérale sur l'habitation, cette étude a porté sur l'amélioration des environs de l'édifice élevé à la mémoire des Pères de la Confédération à Charlottetown; elle a été suivie de la publication d'un manuel et de la confection d'un étalage sur l'embellissement des villes, qui peuvent être employés dans d'autres parties du pays. Ces travaux ont été terminés en 1966 et le 15 novembre, à Charlottetown, un programme national d'embellissement urbain a été inauguré.

Il est évident que la Société porte au décor urbain va au delà du simple embellissement des villes. Dans notre pays en pleine croissance, avec un compte 20 millions d'habitants, nos villes sont soumises à une pression considérable aussi bien dans leurs dimensions que dans leur affectation et pourtant, dans un bon nombre d'endroits, on ne réussit pas à expliquer la transformation qui s'opère sous la forme de nos villes. En vue de susciter une meilleure compréhension du phénomène de la croissance des villes, la Société centrale d'hypothèques et de logement a décidé de commanditer une exposition dans un des pavillons d'Expo 67. Cette participation prendra la forme d'une salle de cinéma où l'on montrera un film dans le pavillon qui a pour thème "L'Homme dans la Cité". Les visiteurs de l'Expo y verront un film de dessins animés intitulé "L'Homme dans la Cité" qui constitue un commentaire très convaincant sur l'utilisation moderne dans nos villes.

Une autre belle réalisation qui a marqué l'année 1966 a été la construction des ensembles de logements approuvés pour les personnes âgées, pour les personnes handicapées et pour les personnes à faible revenu. Près de 95 millions de dollars ont été dépensés dans tout le pays en 1966 afin d'aménager des logements pour ces personnes; ces logements représentent plus de quatre pour cent de tous les logements mis en chantier. Cette forme d'habitation, à condition d'être appuyée par une saine politique du logement de la part des provinces avec qui le gouvernement fédéral doit collaborer pour atteindre le but qu'il s'est fixé, devrait constituer une forte proportion de la production totale de logements dans les années à venir.

En cours de l'année qui vient de s'écouler, la Société a annoncé l'intention de collaborer avec le ministère des Affaires indiennes et du Nord canadien pour lancer un programme d'éducation afin de familiariser la population esquimaude du Canada avec l'administration et le fonctionnement d'une maison moderne. Cette entreprise marque le début d'une importante phase du programme de lutte contre la pauvreté auquel le gouvernement fédéral a affecté 12 millions de dollars pour le Nord du pays en

vue de procurer 1,600 logements aux familles esquimaudes dans le besoin, au cours des cinq prochaines années.

Au mois d'avril 1966, des représentants de la Société centrale d'hypothèques et de logement et du Department of Housing and Urban Development des Etats-Unis ont tenu une réunion de quatre jours pour examiner des problèmes communs relatifs à l'urbanisation rapide des deux pays et pour examiner les mesures prises pour surmonter les difficultés qui se présentent. Il s'agissait de la première conférence binationale sur l'urbanisation. Les délégués à la conférence de Harriman, New York, patronnée par l'Institut des affaires urbaines de l'Université Columbia, ont étudié entre autres questions le relogement des groupes de personnes à faible revenu, la rénovation des secteurs délabrés et l'établissement de nouvelles collectivités.

Pour l'année 1967, il est permis de prévoir une amélioration : disponibilité de fonds provenant des prêteurs privés pour la construction résidentielle. L'ampleur de cette amélioration dépendra en partie de la situation économique générale. La reprise d'activités possible des banques dans le domaine des prêts hypothécaires, les effets de la législation prévoyant des prêts pour l'achat de maisons existantes ainsi que la nouvelle formule adoptée pour fixer le taux d'intérêt LNH, sont d'autres facteurs qui vont déterminer le degré d'affluence de fonds de financement de la part des prêteurs privés.

Pour sa part, la Société centrale d'hypothèques et de logement va continuer à investir de fortes sommes dans le domaine de l'habitation en 1967.

L'augmentation prévue des fonds de financement venant du secteur public et du secteur privé devrait normalement produire une augmentation du volume de logements mis en chantier à mesure que l'année va s'écouler, de façon à constituer un volume assez considérable à la fin de 1967. Toutefois, malgré cette perspective, le nombre relativement peu élevé de logements qui seront parachevés durant une grande partie de l'année 1967 laissera quand même une différence assez marquée entre le volume des logements produits et les besoins engendrés par le nombre toujours élevé de ménages formés. Il est permis de prévoir, cependant, que cette disparité sera de courte durée.

Le président de la Société
et du Conseil d'administration



H. W. Hignett

Courtenay Place, a Federal-Provincial public housing project
in Saint John, New Brunswick.

Courtenay Place, ensemble de logements sociaux réalisé
jointement par le gouvernement fédéral et le gouvernement
la province à Saint-Jean, Nouveau-Brunswick.



ons Gate Sewage Treatment Plant, Vancouver, financed
National Housing Act loan.

L'usine d'épuration des eaux usées de Lion Town, à Vancouver,
réalisée grâce à un prêt garanti aux termes de la Loi nationale
sur l'habitation.



Loans by the Corporation

While a large portion of Federal Government construction was curtailed during 1966, there was no cutback in Government spending on housing in areas where the need was essential. This included loans for urban renewal, low-rental housing, student housing, sewage treatment, and loans for homes in the resource towns of the country. In support of house construction generally, there was no reduction by Central Mortgage and Housing Corporation in the amount of direct lending under the National Housing Act. For the third successive year the Corporation was the principal source of funds for mortgage loans under the National Housing Act. The Corporation's direct lending rose in value to \$526 million. It was \$455 million in 1965 and \$358 million in 1964.

On August 1, 1966 some six weeks earlier than in previous years, the Corporation was authorized to make direct loans to builders without the usual pre-sale requirement. Except for two loans for each builder, these were subject to a number of staging requirements aimed at encouraging winter construction. Houses approved under this programme could not proceed beyond the first floor joist stage before November 1, unless a purchaser had been approved prior to that date. Loans for 17,905 units were approved.

At the same time, the Winter House Building Incentive Programme, which had been in effect the previous three winters, and which had provided incentive payments in the amount of \$500, was discontinued.

Altogether, Corporation loans to owners and to builders in 1966 for 27,844 units were 1.4% higher than the 27,465 in 1965. Loans to owner-applicants were made for 7,239 dwellings and to builders for 20,605 dwellings. The comparable figures for 1965 were 7,313 and 20,152.

Applications for Corporation loans for 2,828 rental units to private entrepreneurs were approved in 1966. In 1965, 2,328 units were financed. This activity was confined almost exclusively to smaller centres and new resource communities. (CHS—Tables 35, 36, 37)

In addition, and under the November 22, 1966 amendment to the National Housing Act, the Corporation approved loans for the purchase of six existing dwelling units.

Loans by Approved Lenders

Insured mortgage lending by NHA lenders declined for the fifth consecutive year. The largest reduction in activity was by the trust companies. After two years of expanding volume, trust companies made loans for 4,343 units in 1966 compared with

15,966 in 1965. Loans from life insurance companies dropped to 5,704 units in 1966 as against 7,977 in 1965.

In total, approved National Housing Act lenders made loans for home ownership for 3,929 units as compared with 9,411 in 1965. In the same period, they made loans for 6,362 rental dwellings against 15,529 in 1965. (CHS—Tables 35, 36, 37)

Loans to Non-Profit Companies

The Corporation may make loans to non-profit organizations to assist in financing low-rental housing projects for individuals and families of low income. Loans may be as high as 90% of the lending value of the project as determined by the Corporation and the housing may comprise self-contained units, hostels, dormitory accommodation, or a combination of these. Loans may be made to assist new construction or in the acquisition and conversion of existing buildings. The maximum term for repayment of a loan is 50 years.

Hostel accommodation has been a popular form of housing for the elderly. Where such housing is provided and when the all-inclusive charge—housing, food, care—may be beyond the means of some elderly persons, the provinces and municipalities through their various welfare programmes, may assist in defraying some of the costs involved. In addition, some provinces have legislation which permits grants to be made towards the cost of building projects and these are particularly helpful in achieving lower rental rates for tenants.

The Corporation was asked to consider applications to assist in financing projects for special groups. In this category was the approval of a loan to the YWCA in Quebec City to finance a hostel for young girls of low income. Housing can also be financed for special care groups provided full-time medical attention is not required. In 1966, a loan was approved to the A Cerebral Palsy Institute of Metropolitan Toronto.

In total, 73 loans to non-profit companies amounting to \$2.1 million for 1,612 self-contained units and hostel accommodation for 1,803 persons were approved in 1966. In 1965, 52 loans were approved for \$13.7 million for 1,106 self-contained units and hostel accommodation for 1,293 persons.

With the exception of a small number of loans for special groups, all other loans were for projects for elderly persons.

Loans for Student Housing Projects

Prior to November 22, 1966 the Corporation could make a loan to a university, a co-operative association or a charitable corporation for the purpose of assisting in the construction of a university housing project, or the acquisition of existing buildings.

Prêts de la Société

Le gouvernement fédéral a restreint considérablement son programme de construction au cours de l'année 1966, mais il n'a diminué le volume de ses dépenses pour la construction d'habitations dans les régions qui en avaient un besoin pressant. Ses dépenses ont pris la forme de prêts pour la rénovation urbaine, la construction de logements à loyer modique, pour la construction de logements d'étudiants, pour l'épuration des rivières ainsi que de prêts pour la construction de maisons dans les villes où l'on exploite les richesses de notre pays. De façon générale, la Société centrale d'hypothèques et de prêts a encore une fois consenti un volume considérable de prêts directs aux termes de la Loi nationale sur l'habitation. En fait, pour la troisième année consécutive, la Société a été le principal prêteur sur hypothèque aux termes de la Loi nationale sur l'habitation. De 358 millions de dollars en 1964 à 455 millions de dollars en 1965, la valeur des prêts directs consentis par la Société a augmenté de 26 p. 100, pour atteindre 526 millions en 1966.

Début août 1966, c'est-à-dire environ six semaines plus tôt qu'au cours des années antérieures, le gouvernement a autorisé la Société à consentir des prêts directs aux constructeurs d'habitations sans exiger qu'ils aient vendu d'avance les maisons qui sont l'objet de ces prêts. A part deux prêts à chaque constructeur, tous les autres prêts devaient être échelonnés suivant un programme prévu en vue d'encourager la construction en hiver. Le programme prévoyait que la construction de maisons approuvée en vertu du programme ne devait pas dépasser le stade des solives du premier étage avant le 1er novembre, à moins que le constructeur ait au préalable fait approuver des acheteurs pour les maisons en question. En vertu de ce programme, 17,905 logements ont été approuvés.

Au total, le programme d'encouragement de la construction de maisons en hiver, qui avait été mis en vigueur au cours des années antérieures, a été abandonné.

Ensemble, les prêts que la Société a consentis aux propriétaires et aux constructeurs en 1966 représentent 27,844 millions de dollars, soit 1,4 p. 100 de plus qu'en 1965 où ce total était de 27,245 millions de dollars. La répartition se fait comme suit : 7,239 logements grâce aux prêts aux propriétaires et 20,605 en vertu de prêts aux constructeurs. Les chiffres correspondants pour 1965 étaient 7,313 et 20,522.

En 1966, la Société a approuvé des demandes de prêts des entrepreneurs privés pour la construction de 2,828 logements à loyer modique. En 1965, 2,328 logements de ce genre avaient été financés. Au total, ce genre de construction a été réalisé presque exclusivement dans les plus petits centres et dans les nouvelles localités en vue d'exploiter des richesses naturelles. De plus, à la suite des modifications apportées à la loi, le 22 novembre 1966,

la Société a approuvé des prêts pour l'achat de six maisons existantes. (SLC—Tableaux 35, 36, 37)

Les prêts des prêteurs agréés

Pour la cinquième année consécutive, on a constaté une baisse du volume des prêts hypothécaires assurés que les prêteurs agréés ont consentis aux termes de la Loi nationale sur l'habitation. L'activité des compagnies de fiducie a accusé la plus forte baisse. Alors que depuis deux ans le volume des prêts consentis par ces compagnies prenait de l'ampleur, en 1966 les compagnies de fiducie ont consenti des prêts pour construire 4,343 logements comparativement à 15,966 en 1965. Les prêts consentis par les compagnies d'assurance sur la vie ont servi à financer 5,704 logements en 1966, au regard de 7,977 en 1965.

Au total, les prêteurs agréés aux termes de la Loi nationale sur l'habitation ont consenti 3,929 prêts aux propriétaires-occupants comparativement à 9,407 en 1965. Durant la même période, ils ont approuvé des prêts pour construire 6,362 logements à loyer modique comparativement à 15,529 en 1965. (SLC—Tableaux 35, 36, 37)

Les prêts aux compagnies sans but lucratif

La Société peut consentir des prêts aux compagnies sans but lucratif en vue d'aider à financer des ensembles d'habitations à loyer modique à l'intention des personnes et des familles à faible revenu. Le montant de ces prêts peut atteindre 90 p. 100 de la valeur d'emprunt de l'ensemble suivant l'évaluation que la Société en fait ; d'autre part, ces logements peuvent consister en logements complets, en foyers ou pensions ou en une combinaison de ceux-ci. Des prêts sont accordés pour aider à construire des logements ou encore à faire l'acquisition d'un bâtiment existant et à le transformer en logements convenables. La période maximale qui est prévue pour l'amortissement d'un prêt de ce genre est de 50 ans.

Les logements du type foyer sont reconnus comme une forme populaire de logement pour les personnes âgées. Lorsque l'on construit des logements de ce genre et que le montant exigé des occupants pour le logement, la nourriture et les soins, dépasse les moyens de certaines personnes âgées, les provinces et les municipalités, grâce à leurs programmes de bien-être, peuvent aider à payer une partie de ces coûts. De plus, certaines provinces ont adopté une législation leur permettant de verser des subventions qui peuvent être affectées au coût de construction de logements et qui aident particulièrement à exiger un loyer moins élevé des locataires.

On a demandé à la Société d'accepter des demandes de prêts qui serviraient à financer des ensembles d'habitations destinés à des groupes spéciaux. La Société a approuvé un prêt en faveur de la YWCA de Québec, qui doit servir à financer la construction

ings for their conversion into a university housing project, to provide university students and their families with accommodation of self-contained, hostel, or dormitory type. The legislation restricted financial assistance to university housing projects.

Because of the numerous requests for financial assistance from educational institutions other than universities, and recognizing the need for such student accommodation, the National Housing Act was changed on November 22 to permit the Corporation to make a loan for student housing projects to a province or its agency, to a municipality or its agency, a hospital, a school board, a university or college, a co-operative association or a charitable corporation, for the purpose of assisting in the construction of a student housing project or the acquisition of existing buildings and their conversion into a student housing project. The amendment contained the further stipulation that a loan shall not be made under this section of the Housing Act except to a province unless the government of the province concerned has approved the making of the loan.

During the year, 30 loans amounting to \$49.9 million were approved. These brought to 142 and \$179.0 million the number and amount of university housing loans approved during the six years that the legislation has been operative, accommodating about 33,900 students. (CHS—Table 59)

The loans approved included a loan to a co-operative association in Toronto to provide accommodation for 822 students attending the University of Toronto, and a loan to a charitable association to provide accommodation for 113 married students attending Dalhousie University in Halifax. The University of Alberta also received a loan to provide accommodation for 299 married students.

The largest loan to date, \$11.6 million was approved in 1966 to the Ontario Student Housing Corporation, a provincially-owned charitable corporation established for the purpose of developing housing projects for students throughout the Province of Ontario. This was the first loan to OSHC. It was intended to assist in financing the first phase of a proposed residential programme of some \$30 million for students attending the University of Guelph.

Loans for Sewage Treatment Projects

The National Housing Act has, since December 1960, contained a provision for making loans for the construction of sewage treatment projects. One-quarter of the loan and accrued interest is forgiven when work is completed within a period specified in the Act. A November 22, 1966 amendment to the Housing Act extended the forgiveness period to March 31, 1970 from March 31, 1967.

In 1966, 184 loans were approved to 141 municipalities in

an amount of \$35.7 million. Since the inception of the legislation, 1,116 loans have been approved to 763 municipalities for \$208.0 million. (CHS—Table 60)

Loans for Home Improvements

Banks approved 18,042 loans in a total amount of \$35.9 million compared with 18,846 loans for \$35.6 million in 1965. Since the beginning of the home improvement loan programme in 1955, a total of 309,033 loans has been approved totalling \$419.7 million against which the Corporation's liability is \$21.0 million or 5% of total loans made by each bank. (CHS—Table 61)

The banks reported \$75.3 million as the outstanding debt on home improvement loans at the end of 1966. The Home Improvement Loan Insurance Fund stood at \$3.2 million. Claims and legal expenses against the Insurance Fund paid to the banks during 1966 amounted to \$433,677 compared with \$315,233 in 1965. Total claims and legal expenses paid to date amount to \$2.3 million of which \$350,200 has been recovered by the Fund.

Urban Renewal

Activity under the urban renewal provisions of the National Housing Act was at an all-time high in 1966. During the year the Corporation provided financial assistance to 61 municipalities to undertake urban renewal studies. Contributions were approved to 21 municipalities to help them prepare 24 urban renewal schemes and nine municipalities received assistance to implement renewal schemes.

Urban Renewal Studies

An urban renewal study is a broad examination of urban conditions to identify blighted or sub-standard areas of a municipality to determine requirements and to formulate an urban renewal programme based on the physical, social and economic factors affecting renewal. The Federal Government, through Central Mortgage and Housing Corporation, will pay up to 75% of the cost of a city-wide urban renewal study.

Federal grants totalling \$697,202 to assist in carrying out urban renewal studies were approved in 1966, including initial grants to seven municipalities in Alberta, one in British Columbia, three in Manitoba, two in Nova Scotia, one in New Brunswick, 12 in Ontario, 24 in Quebec and 11 in Saskatchewan. Included in these approvals was a grant of \$120,000 to the Province of Quebec to assist in identifying blighted residential areas in 11 municipalities. In 1965, 21 grants totalling \$324,470 were approved for urban renewal studies.

Since 1955, when the urban renewal study legislation was

er pour jeunes filles à faible revenu. Il est aussi permis de r des logements pour des groupes de personnes qui ont de soins particuliers sans toutefois exiger des soins médi- une façon continue. Au cours de l'année 1966, un prêt a rrouvé en faveur du Adult Cerebral Palsy Institute du ronto.

3, la Société a consenti 73 prêts d'une valeur s'élevant à millions de dollars à des compagnies sans but lucratif pour la rction de 1,612 logements complets et de foyers pouvant 303 personnes. L'année précédente, 52 prêts d'une valeur millions de dollars avaient été approuvés pour aménager gements complets et des foyers pouvant loger 1,293 rtes. (SLC—Tableau 39)

ception d'un petit nombre de prêts consentis pour loger upes spéciaux, tous les autres prêts avaient pour objet gement d'habitations pour les personnes âgées.

Prêts pour loger les étudiants

u 22 novembre 1966, la Société pouvait consentir un prêt niversité, à une association coopérative ou à une société té en vue d'aider à construire un ensemble de logements é étudiants des universités ou à faire l'acquisition de bâti- xistants et à les transformer pour procurer aux étudiants des rtes et à leur famille un logement qui pouvait être complet re du genre pension ou résidence. De toute façon, l'aide re prévue par la Loi était restreinte aux logements pour ulants des universités.

voir reçu de nombreuses demandes d'aide financière de or d'éducation autres que des universités et avoir reconnu ci de logements pour les étudiants de cette catégorie, le mt a adopté certaines modifications à la Loi nationale sur ition, le 22 novembre dernier. La Société a été autorisée sttir des prêts pour aider à aménager des logements d'étu- s, aux provinces et aux municipalités ou à des organismes de s-, aux hôpitaux, aux commissions scolaires, aux universités x collèges, aux associations coopératives ou à des sociétés té pour aider à la construction de logements pour les ars ou à l'acquisition et à la transformation de bâtiments ars aux mêmes fins. La modification stipule en outre que les pvis en vertu de cet article de la Loi nationale sur l'habita- eourront être consentis, sauf à une province, à moins que le erement de la province en cause n'ait approuvé le consente- d prêt.

u de l'année, 30 prêts d'une valeur de 49.9 millions de rs nt été approuvés. Le nombre des prêts consentis pour gments destinés aux étudiants des universités depuis six e'éc-à-dire depuis le moment où cette législation est entrée gular, a atteint le chiffre de 142, ce qui représente au total

une valeur de 179 millions. Ces prêts ont permis de loger environ 33,900 étudiants. (SLC—Tableau 59)

Un de ces prêts a été consenti à une association coopérative de Toronto en vue d'aider à loger 822 étudiants qui fréquentent l'Université de Toronto ; il y a eu aussi un prêt à une société de charité pour aider à loger 113 étudiants mariés qui fréquentent l'Université Dalhousie, à Halifax. L'Université de l'Alberta a aussi bénéficié d'un prêt pour aider à loger 299 étudiants mariés.

Toutefois, le prêt le plus considérable qui a été consenti jusqu'à ce jour et dont la valeur est de 11.6 millions de dollars a été ap- prouvé en 1966 en faveur de l'Ontario Student Housing Corpora- tion, société de charité appartenant à la province, qui a été établie afin de procurer des logements aux étudiants de toute la province d'Ontario. Il s'agit du premier prêt consenti à l'OSHC. Ce prêt avait pour but d'aider à financer la première phase d'un programme de construction de résidences, évalué à environ 30 millions de dollars, pour les étudiants qui fréquentent l'Université de Guelph.

Les prêts pour l'épuration des eaux-vannes

Depuis le mois de décembre 1960, la Loi nationale sur l'habitation renferme une disposition prévoyant des prêts pour la réalisation de programmes d'épuration des eaux-vannes. La Loi prévoit aussi une remise égale au quart du montant du prêt et de l'intérêt couru si les travaux en cause sont parachevés au cours d'une certaine période précisée par la Loi. Une des modifications ap- portées à la Loi le 22 novembre 1966 prévoyait le recul de la date limite fixée pour profiter de cette remise, soit du 31 mars 1967 au 31 mars 1970.

Au cours de l'année 1966, la Société a consenti 184 prêts à 141 municipalités, ce qui représente une valeur estimative de 35.7 millions de dollars. Depuis l'adoption de cet article de la Loi, 1,116 prêts représentant une valeur de 208 millions ont été accordés à 763 municipalités. (SLC—Tableau 60)

Les prêts pour l'amélioration de maisons

Les banques ont approuvé, en 1966, 18,042 prêts qui représen- tent une valeur totale de 35.9 millions de dollars comparativement à 18,846 prêts valant 35.6 millions en 1965. Depuis l'établis- sement du programme de prêts pour l'amélioration de maisons en 1955, 309,033 prêts représentant 419.7 millions ont été approu- vés. La responsabilité de la Société à l'égard de ces prêts est de 21 millions ou de 5 p. 100 du total des prêts consentis par chaque banque. (SLC—Tableau 61)

Les banques établissent à 75.3 millions de dollars la dette impayée au compte des prêts pour l'amélioration de maisons, à la fin de 1966. Le Fonds d'assurance des prêts pour l'amélioration de

enacted, 118 studies have been undertaken in communities across the country. (CHS—Table 56)

Preparation of Urban Renewal Schemes

An urban renewal scheme is a specific municipal plan of action for the renewal of a blighted or sub-standard area of a municipality through the undertaking of redevelopment, rehabilitation and conservation programmes or any combination of these programmes. The preparation of a scheme entails a detailed examination of the area including social, physical and economic studies necessary to support proposals and the programming for implementation. The Corporation may pay half the cost of preparing urban renewal schemes.

During 1966 Federal contributions totalling \$394,770 were approved for the preparation of 24 urban renewal schemes including initial contributions for the municipalities of Alert Bay, Edmonton, Fort William, High River, Ladner, La Ronge, Medicine Hat, Neelon-Garson Township, Newmarket, North Battleford, Niagara Falls, Port Coquitlam, Quebec City, Ste-Agathe-des-Monts, St-Jérôme, Sydney, Toronto, Victoria, Victoriaville and Westmount. (CHS—Table 57)

Implementation of Urban Renewal Schemes

Implementation of an urban renewal scheme is the undertaking of a municipal plan of action for a blighted or sub-standard area of a municipality. The Corporation may contribute half the cost of implementing an urban renewal scheme and may make a loan to a municipality or a province not exceeding two-thirds of the cost of implementation acceptable to the Corporation after deducting Federal contributions. The Corporation receives one-half of any revenue from the sale or lease of acquired lands and buildings.

During 1966 net Federal contributions estimated at \$13.3 million were approved, including initial grants for the cities of Burnaby, Calgary, Montreal, Natal, Ottawa, Toronto, Trail, Trois-Rivières, Vancouver and Victoria. (CHS—Table 58)

The first loans to assist in the implementation of urban renewal schemes were approved in 1966, for the cities of Calgary, Trail and Victoria, in a total amount of \$1.1 million.

Public Housing

The National Housing Act offers two forms of Federal aid for the development of public housing to provide accommodation for low-income families and individuals. Assistance may be extended through long-term loans to provinces or municipalities or their agencies with annual contributions towards operating losses, or through Federal-Provincial Partnership arrangements.

In addition, loans are available from the Corporation under the National Housing Act for the acquisition of land for future public housing purposes.

Loan-Assisted Projects

In 1966, 70 loans amounting to \$59.2 million were approved to Ontario Housing Corporation for 4,583 units. Projects are located in the municipalities of Arnprior, Barrie, Brantford, Chelmsford, Galt, Guelph, Gore Bay, Hanover, Kingston, Kitchener, Lindsay, Listowel, Metropolitan Toronto, Niagara Falls, Oshawa, Ottawa, Penetanguishene, Peterborough, Prescott, Owen Sound, Richmond Hill, Port Arthur, St. Thomas, St. Catharines, Sault Ste. Marie, Sudbury, Teck Township, Windsor and Windsor. The estimated annual 50% Federal contribution towards operating losses for the projects was \$1.4 million. In the thirty months it has been in force, this legislation has resulted in the approval of 117 projects for 7,502 units. (CHS—Table 39)

Federal-Provincial Projects

During 1966 approval was given for Federal-Provincial Partnership projects in Corner Brook, Drumheller, Fort McMurray, Medicine Hat, Peace River, Prince Albert, Sydney, Winnipeg and Yarmouth. These will provide 604 dwelling units. During the previous year 324 dwelling units were approved in four projects. To the end of 1966, approval had been given for 13,088 rental units under the Federal-Provincial Partnership arrangement. Of these, 10,474 are subsidized at rents related to the income of the tenants while the balance are leased at fixed rents related to dwelling size and at levels sufficient to recover capital costs and to meet operating expenses. The Federal Government's 75% share of the deficit of the subsidized units in 1965 and 1966 was \$2.1 million. (CHS—Table 53)

Under arrangements with the Provinces of Nova Scotia and Prince Edward Island and their Housing Commissions, assistance may be given under the National Housing Act for cooperative house-building. In 1966 projects were approved for 119 units in Nova Scotia. Since the inception of the programme in 1953, 1,331 units have been approved in Nova Scotia. In 1960, 119 units have been approved under similar arrangements in Prince Edward Island.

In April, 1965 agreement was reached between the Federal Government and the Province of Saskatchewan for a joint programme to provide housing for Métis and enfranchised Indians in sparsely settled regions of northern Saskatchewan. During the year 24 units were approved bringing to 36 the total number of units approved under this experimental programme. The units are located at Air Ronge, Beauval, Buffalo Narrows, Cumberland, Ile-à-la-Crosse and La Ronge. (CHS—Table 39)

se chiffrait par 3.2 millions. Le montant des réclamations
frais juridiques imputés au Fonds d'assurance, qui a été
aux banques au cours de 1966, s'élève à \$433,677 com-
tement à \$315,233 en 1965. La valeur totale des réclama-
des frais juridiques payés jusqu'à ce jour s'élève à 2.3
rs, dont \$350,200 ont été recouverts par le Fonds.

Rénovation urbaine

Si, il s'est produit une activité plus intense que jamais
avant dans le domaine de la rénovation urbaine prévue par
dispositions de la Loi nationale sur l'habitation. Au cours de
ce, en effet, la Société a fourni une aide financière à 61
municipalités afin de leur permettre d'entreprendre des études de
rénovation urbaine. Des contributions ont été versées à 21 muni-
cipalités afin d'aider à préparer 24 programmes de rénovation
urbaine tandis que 9 municipalités ont reçu une aide financière
pour aider à mettre à exécution des programmes de rénovation

Études de rénovation urbaine

Une étude de rénovation urbaine comprend un examen général
de la situation dans une municipalité en vue de déceler les sec-
teurs délabrés ou en décrépitude. Une telle étude sert aussi à
déterminer les besoins et à dresser un programme de rénovation ur-
baine fondé sur les facteurs physiques, sociaux et économiques qui
peuvent influencer la rénovation. Le gouvernement fédéral, par
l'entremise de la Société centrale d'hypothèques et de logement,
est disposé à payer jusqu'à 75 p. 100 de ce que coûte une étude
de rénovation urbaine portant sur toute une ville.

En 1966, le gouvernement fédéral a approuvé
le versement de contributions s'élevant à \$697,702 au total pour
l'entreprendre des études de ce genre. Ce chiffre comprend
des contributions initiales versées à sept municipalités de l'Alberta,
de la Colombie-Britannique, trois du Manitoba, deux de la
Nouvelle-Écosse, une du Nouveau-Brunswick, 12 de l'Ontario,
de Québec et onze de la Saskatchewan. Une contribution de
\$100 000 à la province de Québec avait pour but d'aider à déceler
les secteurs résidentiels délabrés dans 18 municipalités. En 1965,
des contributions représentant une valeur globale de \$324,470
ont été approuvées pour des études de rénovation urbaine.
(SLC—Tableau 56)

En 1955, alors que la législation prévoyant une aide
financière à cette fin a été édictée, 118 études de ce genre ont
été effectuées dans des municipalités de tout le pays.
(SLC—Tableau 51)

Préparation des programmes de rénovation urbaine

Un programme de rénovation urbaine est un plan qu'une muni-

cipalité dresse en vue d'effectuer des travaux de rénovation dans
un secteur délabré ou en décrépitude et qui peut comprendre des
travaux de réaménagement, de restauration et de conservation
ou une combinaison des trois. La préparation d'un programme
entraîne l'examen détaillé d'un secteur particulier qui peut se
réaliser par des études portant sur l'aspect social, physique et
économique de ce secteur et qui sont nécessaires pour justifier
l'approbation des projets ainsi que la préparation de la mise à
exécution du programme. La Société est autorisée à payer la moitié
du coût de préparation des programmes de ce genre.

Au cours de 1966, le gouvernement fédéral a approuvé le verse-
ment de contributions se chiffant au total par \$894 770 pour la
préparation de 24 programmes de rénovation urbaine. Ce chiffre
comprend des contributions initiales versées aux municipalités
suivantes : Alert Bay, Edmonton, Fort William, High River, Lethbridge,
La Ronge, Medicine Hat, le township de Neelon-Garrison, New-
market, North Battleford, Niagara Falls, Port Coquitlam, Québec,
Ste-Agathe-des-Monts, St-Georges, St-Jérôme, Sydney,
Toronto, Victoria, Victoriaville et Westmount. (SLC—Tableau 57)

L'exécution des programmes de rénovation urbaine

L'exécution d'un programme de rénovation urbaine consiste à
entreprendre la réalisation d'un plan municipal qui a pour objet
un secteur délabré ou en décrépitude d'une municipalité. La
Société peut payer la moitié du coût d'exécution d'un programme
de ce genre ; elle peut aussi consentir à une municipalité ou
à une province un prêt égal aux deux tiers de ce que leur coûte
l'exécution d'un programme que la Société a accepté. L'indemnité
faite de la contribution du gouvernement fédéral. La Société reçoit
la moitié de tout revenu provenant de la vente ou de la location
des terrains et des bâtiments dont on a dû faire l'acquisition.

Pour l'année 1966, on estime à 13.3 millions de dollars la valeur
globale nette des contributions que le gouvernement fédéral a
approuvées en faveur des villes de Burnaby, Calgary, Montréal,
Natal, Ottawa, Toronto, Trail, Trois-Rivières, Vancouver et
Victoria. (SLC—Tableau 58)

Les premiers prêts consentis pour aider à l'exécution de pro-
grammes de rénovation urbaine ont été approuvés en 1966 en
faveur des villes de Calgary, Trail et Victoria. La valeur totale de
ces prêts s'élevait à 1.1 million de dollars.

Les logements sociaux

En vertu de la Loi nationale sur l'habitation, le gouvernement
fédéral peut aider de deux façons à aménager des logements
sociaux qui servent à loger des familles et des personnes à faible
revenu. En premier lieu, il peut consentir des prêts à longue
échéance aux provinces et aux municipalités ou à des organismes
de celles-ci et verser des contributions annuelles qui aident à

Land Assembly

The Federal Government, through Central Mortgage and Housing Corporation, may provide up to 75% of the cost of assembling raw land for residential development. The balance of the cost is borne by the provincial partner who may ask the municipality concerned to assume a portion of the provincial government's share.

Eight land assembly projects for 1,792 residential building lots were approved in 1966 under Federal-Provincial Partnership agreements as follows: Amherst (100 lots), Brockville (324 lots), Hamilton (213 lots), Longlac (84 lots), Marystown (237 lots), Nackawic (671 lots), Shaunavon (89 lots) and Unity (74 lots). In addition, the second phase of a project in St. John's for 327 lots was approved. During 1965, 662 lots were approved for development.

Normally the costs of land assembly projects are recovered from the sale of lots to purchasers. However, in the case of Nackawic, N.B., lots will be offered for sale at prices substantially below cost. This is the first subsidized land assembly project approved under the Act to stimulate the economic development of an area. Nackawic is a new townsite in the Mactaquac area of New Brunswick and is being developed within the context of a rural development area agreement between the Federal Government and the Province of New Brunswick.

Since the inception of the programme in 1948, a total of 21,048 lots has been authorized for development. Of these 13,818 have been placed in a sales position and 12,667 have been sold. (CHS—Table 55)

Mortgage Administration

National Housing Act mortgage debt outstanding at the end of 1966 amounted to \$6.4 billion or approximately 28% of the mortgage debt in Canada. The total increased by \$450 million in 1966 as loan advances exceeded repayments on mortgage loans outstanding.

Of the sum outstanding, \$5.8 billion represented insured loans originated under the 1954 Act. The remainder was debt arising from joint loan operations in effect prior to 1954 and debt resulting from uninsured loans made by the Corporation.

With holdings of over \$2.4 billion at the end of 1966, the Corporation continued to hold the largest single share of the mortgage debt under the Housing Acts. A substantial part of these holdings resulted from the increased direct lending programmes since 1957. Life insurance companies held \$2.0 billion of the National Housing Act mortgage debt while other approved lenders held \$1.4 billion. The remainder of the

mortgage debt, \$631 million, was held by pension funds and other purchasers in the secondary mortgage market. (CHS Table 51)

Arrears, Defaults and Claims

Loans in arrears for three months or more declined from 2 in 1965 to 1,550 at the end of 1966. Relative to the number of loans outstanding this represents a decrease from 0.38% to 0.27%. For loans administered by approved lenders the proportion in arrears at the end of 1966 was 0.25%, by the Corporation 0.30%. Both continued to be slightly lower than in the previous two years. Acquisitions from all National Housing Act sources during 1966 totalled 2,325 units—a substantial increase from the previous year when a total of 1,660 units were acquired.

Although, in most cases of default, the loans were insured by the Mortgage Insurance Fund was therefore subject to claim. Approved lenders preferred, in 11 cases, to hold or dispose of the property instead of making a claim against the Fund.

The Mortgage Insurance Fund paid out \$10.4 million on 81 claims in 1966. This amount was equivalent to 0.18% of the \$5.8 billion of insured mortgages outstanding. By the end of the year there were 6,251 claims against the Fund. These represented 1.1% of the total of 544,374 insured loans approved since 1954.

Under Rental Guarantee contracts 14 claims totalling \$262,000 were paid during 1966. Since 1952, 147 claims for \$3.1 million have been paid.

The first acquisition of real estate by the Rental Guarantee Fund occurred in 1966. Through exercise of the purchase option embodied in Rental Guarantee Contracts, the Fund acquired an apartment complex of 456 units.

Real Estate Administration

Corporation-Owned

Corporation-owned houses under rental at the beginning of the year numbered 4,522. During the year, 2,077 were sold, in most cases to occupying tenants. The year closed with 2,453 houses under rental. The Corporation acquired 1,021 row housing and apartment units during 1966 increasing the total to 7,474 at the year end.

The rental revenue from all Corporation-owned single family dwellings, row housing and apartment units totalled \$8.8 million. Revenue from all housing units averaged \$83 per unit per annum compared with \$762 per unit per annum in 1965. Excluding office administration costs, expenditures

les pertes d'exploitation. En second lieu, le gouvernement peut s'associer au gouvernement d'une province pour lancer un programme particulier. De plus, la Loi prévoit aussi des programmes pour l'acquisition de terrains en vue d'y construire des logements sociaux.

Programmes qui ont bénéficié d'un prêt

En 1966, la Société a consenti soixante-dix prêts représentant une valeur globale de 59,2 millions de dollars à l'Ontario Housing Corporation pour que cet organisme puisse réaliser 4,583 logements. Ces habitations sont situées dans les municipalités suivantes : Arnprior, Barrie, Belleville, Brantford, Chelmsford, Galt, Hh, Gore Bay, Hamilton, Kingston, Kitchener, Lindsay, Shelvel, le Grand Toronto, Niagara Falls, Oshawa, Penetanguishene, Peterborough, Prescott, Owen Sound, Richmond Hill, Township de Teck, Waterloo et Windsor. Le montant estimatif du gouvernement fédéral a versé à titre de contributions pour payer les pertes d'exploitation de ces ensembles s'est élevé à 1,4 million. Depuis la mise en vigueur de cet article de la Loi, il est à dire depuis trente mois, la Société a approuvé 117 programmes qui représentent 7,502 logements. (SLC—Tableau 39)

Programmes fédéraux-provinciaux

La Société a approuvé au cours de l'année 1966 des programmes fédéraux-provinciaux d'habitations à Corner Brook, Drumheller, Elm Murray, Melfort, Peace River, Prince Albert, Sydney, Winnipeg et Yarmouth, ce qui représente au total 604 logements. Dans la période précédente, les 324 logements de ce genre qui avaient été approuvés étaient répartis dans quatre ensembles. A la fin de l'année 1965, on comptait 13,088 logements à loyer réalisés en vertu d'ententes conclues entre le gouvernement fédéral et le gouvernement des provinces. De ce nombre, 10,474 sont des logements subventionnés dont le loyer a été fixé en rapport avec le revenu des locataires tandis que les autres sont loués à des loyers établis d'après les dimensions du logement et à un taux suffisant pour permettre de recouvrer les coûts en immobilisations de payer les frais d'exploitation. La part que le gouvernement fédéral a payée en 1966, soit 75 p. 100 du déficit occasionné par les logements subventionnés en 1965, est évaluée à 2,1 millions de dollars. (SLC—Tableau 53)

En vertu d'ententes conclues avec la Nouvelle-Ecosse et l'Île-du-Prince-Edouard et la commission de logement respective de ces deux provinces, le gouvernement fédéral peut accorder une aide financière aux termes de la Loi nationale sur l'habitation pour la construction de logements suivant le mode coopératif. En 1966, la Société a approuvé la construction de 66 logements en Nouvelle-Ecosse. Depuis le début de l'application de ce programme en 1953, 1,331 logements ont été approuvés en Nou-

velle-Ecosse. Depuis 1960, 119 logements ont été approuvés dans l'Île-du-Prince-Edouard, en vertu d'ententes du même genre.

Au mois d'avril 1965, le gouvernement fédéral a conclu une entente avec la Saskatchewan en vue de réaliser un programme conjoint qui permettra de procurer des logements aux Métis et aux Indiens émancipés qui habitent les régions du nord de la Saskatchewan où la population est clairsemée. Durant l'année, le gouvernement a approuvé la construction de 24 logements, ce qui a porté à 36 le nombre total des logements approuvés en vertu de ce programme entrepris à titre d'expérience. Les logements en question sont situés à Air Ronge, Beauval, Buffalo Narrows, Cumberland, Île-à-la-Croise et La Ronge. (SLC—Tableau 54)

L'aménagement de terrain

Le gouvernement fédéral, par l'entremise de la Société centrale d'hypothèques et de logement, peut payer 75 p. 100 du coût d'aménagement d'un terrain vague à des fins résidentielles. Le reste est à la charge de la province qui est associée au gouvernement fédéral et qui peut demander à la municipalité en cause d'assumer une partie du montant qu'elle doit elle-même payer.

Les huit programmes suivants qui ont été approuvés en 1966 permettront d'aménager 1,792 terrains à bâtir : à Amherst (108 terrains), à Brockville (324 terrains), à Hamilton (213 terrains), à Longlac (84 terrains), à Marystown (237 terrains), à Nackawic (671 terrains), à Shaunavon (89 terrains) et à Unity (74 terrains). De plus, la seconde phase d'un programme à réaliser à St-Jean, T.-N., qui comprend 327 terrains, a été approuvée. En 1965, le nombre de terrains dont on a autorisé l'aménagement s'est élevé à 662.

D'une façon générale, la vente des terrains aménagés permet de recouvrer le coût d'aménagement de ces terrains. Cependant, dans le cas de Nackawic, N.-B., les terrains seront mis en vente à des prix bien inférieurs au coût d'aménagement. Il s'agit du premier programme subventionné d'aménagement de terrain qui soit approuvé en vertu de la Loi pour stimuler le développement économique d'un secteur. Nackawic comprend le territoire d'une nouvelle municipalité située dans le district de Mactaquac, au Nouveau-Brunswick ; son aménagement se fait dans le contexte d'une entente conclue entre le gouvernement fédéral et le Nouveau-Brunswick, en vue de mettre en valeur un district rural.

Depuis la mise en application de ce programme en 1948, on a autorisé l'aménagement de 21,048 terrains. De ce nombre, 13,818 ont été mis en vente et 12,667 ont été vendus. (SLC—Tableau 55)

L'administration des prêts hypothécaires

A la fin de l'année 1966, la dette hypothécaire à recouvrer en vertu

respect of all Corporation-owned units amounted to \$10.3 million. Of this, \$3.2 million was for maintenance and operating expenses; \$2.4 million was for payments in lieu of property taxes; depreciation and interest accounted for \$3.9 million; and the balance of \$0.8 million was spent almost entirely for the modernization and improvement of apartment projects to provide and maintain a good standard of accommodation.

At the close of 1966 the vacancy rate in Corporation-owned dwellings, excluding those newly acquired projects in the process of being rehabilitated, was 0.2% compared with 0.7% at the end of 1965.

Mortgage Insurance Fund

During 1966 the Mortgage Insurance Fund acquired 833 and sold 1,531 single family dwellings. The single unit inventory at the year-end amounted to 1,357 units. At the close of 1966, 79% of all single units acquired to date by the Mortgage Insurance Fund had been sold. Nearly 60% of the unsold units were located at Elliot Lake where, in the past year, there were 159 sales as compared with 62 in 1965. An expression of new confidence in the area, mainly by former mortgagors, is responsible for this increase in sales. The Mortgage Insurance Fund portfolio of 106 row housing and 420 apartment units remained unchanged throughout the year.

Mortgage Marketing

In 1966 initial sales of insured mortgages by approved lenders totalled \$88.3 million. Because of heavy pressure on the market for long-term funds, auctions were not held by the Corporation during 1966. Total sales by the Corporation to the end of 1966 amounted to \$308.6 million. (CHS—Table 43)

Under Section 11 of the National Housing Act, holders of NHA mortgages may be provided with a source of short-term credit if required. During 1966, two loans totalling \$4.2 million were made to holders of NHA mortgages. Repayments during the year totalled \$18.0 million and the balance outstanding at year-end was \$10.6 million. This compares with loans totalling \$29.9 million made in 1965 on which the balance owing at the end of that year was \$24.4 million.

Municipal Development and Loan Board

The Municipal Development and Loan Act provided that loans would not be approved after March 31, 1966 and that the total amount of loans approved would not exceed \$400 million. During the first three months of 1966, 244 loans for a total of \$30.4 million were approved. Since March 31, there have been adjustments to individual loan amounts, as well as loan cancellations. At the year-end \$397.7 million had been committed

for 2,457 loans in 1,281 municipalities in all parts of Canada.

In six provinces where the Corporation acted on behalf of the Municipal Development and Loan Board—Alberta, British Columbia, New Brunswick, Newfoundland, Nova Scotia and Prince Edward Island—98 loans were approved in the first three months of 1966, for an amount of \$9.4 million. Since inception of the programme, a total of 698 loans for \$106.5 million was approved in these six provinces to March 31, 1966. The allotment for these provinces was \$106.5 million. At the year-end the commitment in the six provinces stood at \$105.9 million for 696 loans.

In the remaining four provinces—Quebec, Ontario, Manitoba and Saskatchewan—and the Territories, where the Corporation was not involved in the administration of the Act, there were 10 loans approved in the first three months of 1966 for an amount of \$21.0 million. At the year-end the commitment in these areas stood at \$291.8 million for 1,761 loans.

The Act provided that in respect of work put in place by March 31, 1966 one-quarter of the loan and accrued interest would be forgiven. In April, 1966 Parliament extended the period of forgiveness to September 30, 1966.

Architecture, Planning and Engineering

The Corporation continued to provide architectural and planning services for Federal-Provincial Partnerships, departments and agencies of the Federal Government and provincial and municipal governments during 1966.

Design and Construction

Design work for three public housing projects for low-income families and elderly persons in Vancouver totalling 588 units was completed; construction of a 188-unit senior citizens' project in Vancouver was completed with the exception of landscaping which will be undertaken next spring; design work for the 328-unit Lord Selkirk Park public housing project in Winnipeg was completed and construction is expected to commence in early 1967; the 236-unit O'Connor Drive project in Toronto, designed by the Corporation for Ontario Housing Corporation, is approximately 75% completed; a 20-unit project also designed by the Corporation for OHC in Mattamy is completed and occupied; construction is virtually complete on the 309-unit Thistletown project in Toronto; the 140-unit Preston Street project in Ottawa is completed and occupied; the Uniacke Square Phase I Federal-Provincial public housing project in Halifax is under construction and partially occupied; construction work is nearing completion on the 210-unit Buckmasters Field public housing project in St. John's, Newfoundland; construction work for two housing projects, in

Loi nationale sur l'habitation s'élevait à 6.4 milliards de dollars qui représente environ 28 p. 100 de la dette hypothécaire totale pour tout le Canada. Ce total a augmenté de 450 millions en 1966, du fait que les avances versées au compte des hypothécaires ont dépassé les remboursements effectués à ces mêmes comptes.

La dette hypothécaire résultant de prêts assurés consentis en vertu de la Loi de 1954 se chiffre par 5.8 milliards de dollars. Le reste de la dette résultant des prêts conjoints consentis en vertu de lois antérieures à 1954 et la dette résultant des prêts non assurés que la Société a consentis.

La Société, qui détenait à la fin de 1966 une créance de 2.4 milliards de dollars, continue d'être le plus gros créancier hypothécaire en vertu des lois sur l'habitation. Une partie considérable de son portefeuille de prêts hypothécaires provient des programmes de prêts directs qui ont été établis depuis 1957. Les comptes d'assurance sur la vie détenaient en 1966, deux milliards de dollars de la dette hypothécaire contractée aux termes de la Loi de 1954, tandis que les autres prêteurs agréés en détenaient 1.4 milliard. Le reste de la dette hypothécaire, évalué à 631 millions, est détenu par les fonds de pension et par d'autres acheteurs de prêts assurés au marché secondaire des prêts hypothécaires. (C-Tableau 51)

arrages, les défauts de paiement et les réclamations

À la fin de 1966, le nombre de comptes en retard de trois mois et plus était de 1,550 comparativement à 2,124 en 1965. Par rapport au nombre de prêts à recouvrer, ce chiffre représente une baisse de 0.3 p. 100 à 0.27 p. 100. En ce qui concerne les prêts administrés par les prêteurs agréés, la proportion des arrrages à la fin de 1966 était de 0.25 p. 100; dans le cas des prêts administrés par la Société, la proportion était de 0.30 p. 100. Ces deux proportions sont restées légèrement inférieures à celles de la fin des deux années précédentes. Le nombre de logements dont la Société a fait l'acquisition en 1966 s'est élevé à 2,325, ce qui représente une baisse appréciable par rapport à l'an dernier où le total des logements ainsi acquis était de 1,660.

En ce qui concerne la plupart des cas de défaut de paiement, il s'agit de prêts assurés et que, par conséquent, les prêteurs agréés ont le droit de présenter une réclamation au Fonds d'assurance hypothécaire. Ils ont préféré dans onze cas garder les propriétés en question ou en disposer.

En 1966, la somme de 10.4 millions de dollars a été payée en 813 réclamations, à même le Fonds d'assurance hypothécaire. Ce montant représente 0.18 p. 100 des 5.8 milliards qui constituent le total des prêts hypothécaires assurés à recouvrer. A la fin de 1966, le nombre de réclamations faites au Fonds, qui s'élevait à 25, représentait 1.1 p. 100 des 544,374 prêts assurés qui

ont été approuvés depuis l'année 1954.

En 1966, 14 réclamations d'une valeur globale de \$262,798 ont été payées en vertu des contrats de garantie de loyer. Depuis l'année 1952, on a ainsi payé 147 réclamations qui représentent une valeur globale de 3.1 millions de dollars.

Le Fonds de garantie de loyer a fait sa première acquisition de propriétés immobilières en 1966. En effet, ayant exercé les options d'achat comprises dans les contrats de garantie de loyer, le Fonds a fait l'acquisition d'un ensemble comprenant 456 appartements.

L'administration des immeubles

Les propriétés de la Société

Au début de l'année, le nombre de logements à loyer qui appartenaient à la Société s'élevait à 4,522. Après en avoir vendu 2,071 au cours de l'année, dont la plupart aux locataires qui les occupaient déjà, il restait à la Société 2,453 maisons à loyer à la fin de l'année. Au cours de 1966, la Société a fait l'acquisition de 1,021 appartements et maisons en rangée, ce qui a porté le total à 7,559, à la fin de l'année.

Le revenu-loyer provenant de l'ensemble des maisons unifamiliales, des logements en rangée et des appartements qui appartiennent à la Société s'est élevé à 8.8 millions de dollars, ce qui équivaut en moyenne à un revenu annuel de \$832 par logement comparativement à \$762 en 1965. Si on exclut les frais d'administration des bureaux, le chiffre total des dépenses occasionnées par toutes ces propriétés s'est élevé à 10.3 millions. De ce montant, 3.2 millions représentaient des frais d'entretien et d'exploitation, 2.4 millions des paiements effectués à titre de taxes sur les propriétés, tandis que la dépréciation et les frais d'intérêt ont coûté 3.9 millions et le reste, soit 0.8 million, a été affecté presque entièrement à la modernisation et à l'amélioration des immeubles d'appartements afin d'en faire des logements de bonne qualité.

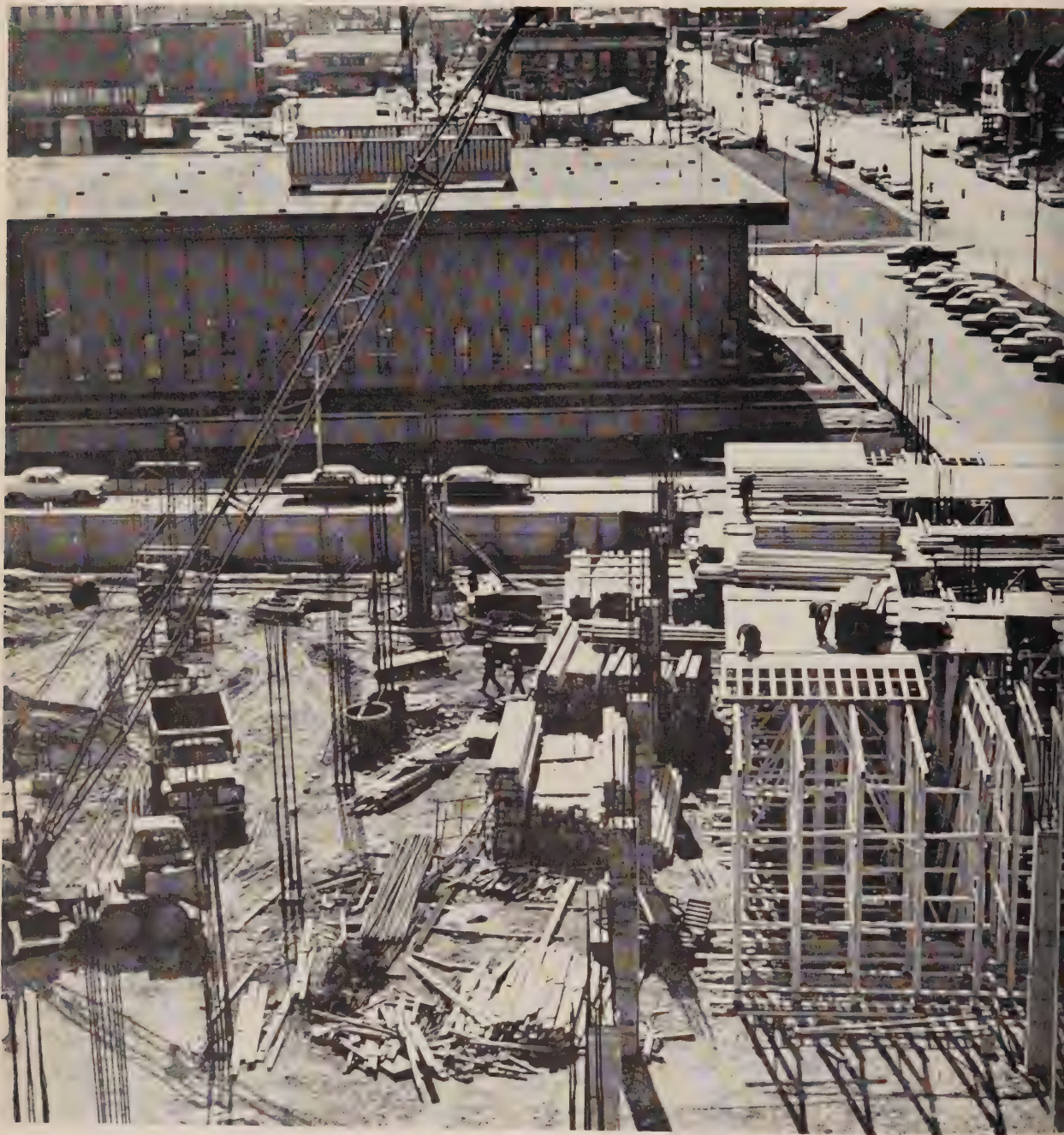
A la fin de 1966, le pourcentage des logements inoccupés appartenant à la Société, à l'exclusion des ensembles nouvellement acquis qu'on était en train de restaurer, était de 0.2 p. 100 comparativement à 0.7 p. 100 à la fin de 1965.

Le Fonds d'assurance hypothécaire

Au cours de 1966, le Fonds d'assurance hypothécaire a fait l'acquisition de 833 maisons unifamiliales et en a vendu 1,531. L'inventaire des habitations de ce genre à la fin de l'année a donné un chiffre de 1,357 logements. D'autre part, 79 p. 100 de tous les logements unifamiliaux dont le Fonds d'assurance hypothécaire avait fait l'acquisition jusqu'à ce moment-là avaient été vendus. Près de 60 p. 100 des logements invendus sont situés à Elliot Lake où, durant l'année qui vient de s'écouler, la Société a vendu 159

Work progressing on the City of Windsor's redevelopment programme. In foreground, under construction, is a shopping centre. In background is the city's new court house.

Les travaux avancent en rapport avec le programme de réaménagement de la ville de Windsor. À l'avant-plan, un centre commercial est en voie de construction ; à l'arrière-plan, on voit le nouveau palais de justice de la ville.



of the units in the first phase of the NHA-financed Alexandra
public housing project developed as part of a large urban
renewal area in the central part of the City of Toronto.
(Photo by H. R. Jowett)

Quelques-uns des logements qui font partie de l'ensemble de
logements sociaux Alexandra Park financé aux termes de la
LNH, première phase d'un vaste programme de rénovation
urbaine au centre même de la ville de Toronto.
(Photo R. H. Jowett)



Blandford and Shelburne, Nova Scotia, designed by the Corporation for the Department of National Defence, is expected to be finished in early 1967.

New Publications

A new Site Planning Handbook was published which contains advisory information on site planning together with Central Mortgage and Housing Corporation's revised site planning requirements. The handbook generally permits greater flexibility in the design of housing developments; however, it is in no way intended to supersede provincial requirements or municipal by-laws. At the end of 1967 there will be an assessment of the requirements in the document, based on the experience gained over the year. The Site Planning Handbook will then be republished, incorporating any necessary adjustments, and the site planning requirements contained in the "Administrative and Site Planning Requirements" of Residential Standards, 1965, will be withdrawn.

An urban renewal scheme preparation handbook is virtually completed and is scheduled for distribution early in 1967.

In co-operation with other Government departments and agencies, steps were taken to facilitate the financing and construction of housing projects in northern areas. As a member of the committee on the Building Code for the North, which is under the aegis of the Associate Committee on the National Building Code, the Corporation assisted in the first draft of the new Code. The document is to be used in that area of Canada lying above the 60th parallel.

At the request of the Department of Trade and Commerce, a start was made on a publication for use in Britain and Western Europe, describing wood-frame house construction methods in Canada.

Preparatory work was completed near the end of the year on a new publication to cover the standards for design and construction of NHA-financed buildings for special occupancy. Included in this category are hostels, dormitories, residential colleges, school buildings, special care homes and self-contained dwellings for elderly citizens.

Investigation Into New Materials

The Corporation continued its investigation of new materials, systems and equipment to determine their acceptability for housing units financed under the terms of the National Housing Act. During 1966 there was a growing trend towards the prefabrication of pre-assembled units. One new concept has been introduced wherein the completely equipped and furnished house is factory pre-assembled using mass production assembly

line techniques. It is then transported in halves to the site.

The use of synthetic materials in housing construction is increasing. Plastic is now acceptable for many parts of the plumbing system and completely assembled bathroom units, designed, moulded and installed as one piece of reinforced plastic, have been developed. Their performance is now being assessed.

Building Standards and Inspections

A total of 311,519 inspections was carried out by Corporation inspectors during the year to check on the construction of NHA-financed houses. Another 12,003 inspection visits were made to examine NHA-financed apartment buildings under construction.

As agent of the Department of Labour under the Winter Housing Building Incentive Programme, the Corporation made 35,921 inspections to determine whether structures met the conditions of eligibility set by the Department.

Housing in the United Kingdom

The 173-unit medium density housing project for the New Town of Harlow, England, designed by the Corporation under the sponsorship of the Canadian Department of Trade and Commerce, is now under construction. Site construction began in August and house framing is underway. The contract award was made in July and prices obtained were below the target figures originally established by the British Ministry of Housing and Local Government.

Research and Community Planning

Under Part V of the National Housing Act, the Corporation is responsible for causing investigations to be made into housing conditions and the adequacy of existing housing accommodation, and for taking steps to distribute information leading to the provision of improved housing conditions and a better understanding of community planning in Canada.

In carrying out these responsibilities the Corporation engages in studies of its own and also provides financial assistance to other organizations and individuals to undertake research in housing and community planning. In furthering these activities during 1966 the Corporation expended close to \$2 million on its own account and through arrangements with other agencies.

Technical Investigations

Grants totalling \$38,900 were made to the Ontario Research Foundation for the continuation in 1966 of the supervisory

ments comparativement à 62 en 1965. Cette augmentation est attribuable en grande partie à la confiance nouvelle des anciens débiteurs hypothécaires manifestent à l'égard de la Loi. Le portefeuille du Fonds d'assurance hypothécaire qui comptait 106 maisons en rangée et 420 appartements est resté le même durant toute l'année.

Marché des prêts hypothécaires

En 1966, les premières ventes de prêts hypothécaires assurés qui ont été faites par les prêteurs agréés ont atteint une valeur de 88.3 millions de dollars. Etant donné la forte demande de fonds d'investissement à long terme qui s'est fait sentir au cours de l'année, la Société n'a pas jugé à propos d'organiser des ventes à l'enchère. La valeur totale des prêts hypothécaires vendus par la Société à la fin de 1966 s'élevait à 308.6 millions. (SLC—Tableau 43)

En vertu de l'article 11 de la Loi nationale sur l'habitation, les détenteurs de prêts hypothécaires consentis aux termes de la LNH ont obtenu au besoin une source de crédit à court terme. Durant l'année 1966, deux prêts, formant un total de 4.2 millions de dollars, ont été consentis à des détenteurs de prêts hypothécaires aux termes de la LNH. Les remboursements effectués au cours de l'année se sont chiffrés par 18 millions, tandis que le solde impayé à la fin de l'année était de 10.6 millions. En 1965, la valeur des prêts consentis s'élevait à 29.9 millions dont 24.4 millions étaient impayés à la fin de l'année.

Bureau du développement municipal et des prêts aux municipalités

Le Bureau du développement et les prêts municipaux prévoyait qu'à la fin d'un prêt ne serait approuvé après le 31 mars 1966 et que la valeur totale des prêts approuvés ne dépasserait pas 400 millions de dollars. Durant les trois premiers mois de l'année 1966, 244 prêts représentant une valeur de 30.4 millions ont été approuvés. Jusqu'au 31 mars, on a redressé le montant de certains prêts et annulé certains autres prêts. A la fin de l'année, une valeur de 397.7 millions avait été engagée en vertu de cette Loi, à la fin de 1965, la valeur des prêts consentis à 1,281 municipalités de toutes les provinces du Canada.

Dans les six provinces où la Société a agi pour le compte de la Loi du développement municipal et des prêts aux municipalités—à savoir l'Alberta, la Colombie-Britannique, le Nouveau-Brunswick, Terre-Neuve, la Nouvelle-Ecosse et l'Île-du-Prince-Edouard—88 prêts qui représentent une valeur de 9.4 millions ont été approuvés durant les trois premiers mois de 1966. Depuis la mise en vigueur de ce programme jusqu'au 31 mars 1966, 698 prêts d'une valeur globale de 106.5 millions ont été approuvés dans les six provinces en question. Le montant qui avait été attribué pour les prêts dans les six provinces était de 106.6 millions. A la fin de l'année, les prêts en cours dans ces six provinces étaient évalués à 105.9

millions à l'égard de 696 prêts.

Dans les quatre autres provinces—soit le Québec, l'Ontario, le Manitoba et la Saskatchewan—ainsi que dans les Territoires, où la Société n'avait aucun rôle à jouer dans l'application de la Loi, l'Office a approuvé 146 prêts durant les trois premiers mois de 1966, ce qui représente un montant de 21 millions de dollars. A la fin de l'année, les engagements de prêts dans ces quatre provinces s'élevaient à 291.8 millions de dollars à l'égard de 1,761 prêts. (SLC—Tableau 65)

La Loi prévoyait que dans les cas où les travaux seraient exécutés pour le 31 mars 1966, l'Office ferait aux emprunteurs une remise égale à un quart du montant du prêt et de l'intérêt couru au cours du prêt. Au mois d'avril 1966, le Parlement a prolongé la période prévue pour l'application de cette clause jusqu'au 30 septembre 1966.

L'architecture, l'urbanisme et le génie

Durant toute l'année 1966, la Société a continué de fournir des services dans le domaine de l'architecture et de l'urbanisme aux associations fédérales-provinciales, aux ministères et organismes du gouvernement fédéral ainsi qu'aux gouvernements provinciaux et municipaux.

Les modèles de maisons et la construction

La préparation des plans relatifs à trois ensembles de logements sociaux comprenant 588 unités à l'intention des familles à faible revenu et des personnes âgées de Vancouver a été terminée. La construction d'un ensemble de 188 logements pour personnes âgées à Vancouver a été achevée, sauf l'aménagement paysager qui sera entrepris le printemps prochain. La préparation des plans d'un ensemble de 328 logements sociaux portant le nom de Lord Selkirk Park à Winnipeg a été parachevée ; on prévoit que la construction va commencer au début de 1967. Les 236 logements de l'ensemble O'Connor Drive à Toronto, dont la Société a dressé les plans pour l'Ontario Housing Corporation, sont aux trois quarts parachevés. Un ensemble de 20 logements dont la Société a aussi préparé les plans pour l'OHC est maintenant parachevé et occupé à Mattawa. La construction de 309 logements qui constituent l'ensemble Thistletown à Toronto est presque parachevée. Les 140 logements de la rue Preston à Ottawa sont parachevés et occupés. L'ensemble de logements sociaux qui constitue la première phase du complexe de Uniacke Square, entrepris conjointement par le gouvernement fédéral et la province, à Halifax, est en voie de construction et partiellement occupé ; les travaux de construction tirent à leur fin en rapport avec les 210 logements sociaux de l'ensemble Buckmasters Field à St-Jean, Terre-Neuve. On prévoit que les travaux de construction relatifs à deux ensembles d'habitations à Blandford et Shelburne, en Nouvelle-Ecosse, dont la Société a dressé les plans pour le ministère de la

analysis of the field trials of the self-contained household sewage treatment units, and for research to improve the efficiency of municipal sewage disposal plants. A grant of \$11,500 was also made to the Foundation for the development of a new manufacturing process designed to make more use of locally available materials in the production of structural clay products.

Investigation into house building techniques and processes was again carried out in co-operation with the National Research Council and other Government departments, together with the testing and assessment of new building components and materials. This programme was carried out with the assistance of a grant of \$150,000.

Grants were made for development of a prototype and moulds for a prefabricated fibreglass bathroom, and for a feasibility study and market analysis concerning the production of a fibreglass reinforced plastic domestic hot water tank.

The Corporation continued to co-operate with the National House Builders' Association in its programme of research to improve house construction techniques.

Community Planning and Housing Investigations

Financial assistance totalling \$120,000 was given to the Community Planning Association of Canada to support its work in sustaining public interest and participation in orderly community and regional planning.

During the year, an NHA grant of \$109,000 was authorized to support the work of the Canadian Council on Urban and Regional Research. In addition to the funds made available through the National Housing Act, the Council has obtained private funds to further its principal objective which is the encouragement and promotion of urban and regional research in Canada.

The University of Toronto received a grant of \$12,000 for a study of the demand and supply of urban and regional planners in Canada.

A grant of \$30,000 was made to the Quebec Welfare Council to assist a study of the housing circumstances of low-income people in urban centres in the Province of Quebec.

Federal grants totalling \$35,250 were approved to assist the Province of Newfoundland in carrying out special studies to produce regional development plans for the southern portions of the Burin and Avalon Peninsulas.

Carleton University received a grant of \$28,000 for research work in the field of urban economics.

Educational Grants

Educational grants awarded during the year included 43 Planning Fellowships valued at \$141,000 to students registered in six schools of planning in Canada; 19 Fellowships valued at \$79,000 for post-graduate work in housing or urban affairs; seven Travelling Scholarships to students in Canadian architectural schools for a tour to examine residential design in Canada and the United States; and three Housing Bursas of \$1,200 each to assist university students in graduate courses in housing and urban subjects.

In addition, a grant of \$169,000 to the Department of Indian Affairs and Northern Development was approved to assist in an educational programme for training Eskimo families in the management and operation of modern housing facilities.

Housing Design

The Corporation continued to work through the architectural profession in developing a series of designs of houses which are offered for sale to the public.

Studies of housing design, financed through grants under the National Housing Act, are currently underway at the University of Toronto, McGill University, the University of Manitoba, the University of British Columbia and the University of British Columbia.

The Canadian Housing Design Council received a grant of \$42,000 to continue the work of encouraging the improvement of housing design in Canada.

Income

The Corporation's excess of income over expenditure in 1966 was \$11.8 million. Net income was \$5.6 million compared with \$5.3 million in 1965. After transferring this amount to the Reserve Fund, adding to it \$3.7 million profit realized from the sale of property acquired from the Government of Canada, a sum of \$9.3 million was credited to the Receiver General.

In addition, \$6.3 million was paid to the Receiver General for income tax bringing to \$15.6 million the total credited to the Receiver General.

However, the Receiver General paid out \$18.5 million to finance the Corporation's participation in: the preparation of urban renewal schemes, \$237,926; implementation of urban renewal schemes, \$6.4 million; research and planning, \$2.2 million; operating losses incurred under Federal-Provincial agreements, \$1.8 million; the forgiveness portion of loans for sewage treatment projects, \$7.9 million.

se nationale, seront terminés au début de 1967.

Nouveaux ouvrages publiés

Un ouvrage intitulé "Manuel pour l'Aménagement des Espaces Verts" a été publié au cours de l'année; ce manuel contient des enseignements sur l'aménagement des emplacements ainsi que les exigences revisées de la Société centrale d'hypothèques et de logement dans ce domaine. D'une façon générale, ce manuel offre une plus grande souplesse dans la conception des ensembles d'habitations; cependant, il n'a aucunement pour objet de relaxer les exigences établies par les provinces ou contenues dans les règlements municipaux. A la fin de l'année 1967, on fera l'évaluation des exigences que renferme ce document à la lumière de l'expérience acquise au cours de l'année. On publiera une nouvelle édition de ce Manuel pour l'aménagement des espaces extérieurs, en y incorporant toutes les rectifications nécessaires; on abolira ensuite les exigences contenues dans la loi intitulée "Exigences administratives et de planification d'emplacements" des Normes résidentielles de 1965.

La rédaction d'un manuel sur la préparation des programmes de planification urbaine est presque terminée; la distribution en est prévue pour le début de 1967.

En collaboration avec certains autres ministères et organismes du gouvernement, la Société a pris des dispositions pour faciliter le développement et la construction d'ensembles d'habitations dans les zones situées au Nord de notre pays. A titre de membre du Comité canadien du bâtiment pour le Nord, qui travaille sous l'égide du Code national du bâtiment, la Société a aidé à élaborer le premier projet du nouveau code. L'application de ce code a été prévue pour la région du Canada qui est située au delà du 60^e parallèle.

Sur la demande du ministère du Commerce, la Société a entrepris de publier un ouvrage qui sera utilisé en Grande-Bretagne et en Europe occidentale et qui servira à décrire les méthodes de construction de maisons à pans de bois qui sont en usage au Canada.

À la fin de l'année, on avait terminé les travaux préparatoires à la publication d'un nouvel ouvrage portant sur les normes de construction et de construction des bâtiments financés aux termes de la Loi nationale sur l'habitation et qui doivent servir à des fins spéciales. Parmi ces diverses catégories de bâtiments, il y a les foyers, les pensions, les résidences d'étudiants, les bâtiments scolaires, les foyers où l'on dispense des soins spéciaux ainsi que des logements complets pour les citoyens âgés.

Recherche des nouveaux matériaux

La Société poursuit toujours son étude des matériaux, systèmes et techniques nouveaux en vue de déterminer leur acceptabilité aux

fins des logements financés selon les dispositions de la Loi nationale sur l'habitation. Au cours de 1966, une tendance plus forte s'est manifestée à l'égard de l'utilisation des éléments préfabriqués. On a soumis en particulier un nouveau concept selon lequel une maison entièrement équipée et meublée peut être préfabriquée à l'usine selon les techniques de production par chaîne de montage. Les maisons de ce genre sont ensuite transportées par moitié sur les terrains où elles doivent être édifiées.

L'emploi de matériaux synthétiques pour la construction de maisons devient de plus en plus fréquent. Les matières plastiques sont maintenant acceptables dans bien des parties des systèmes de plomberie; on a aussi perfectionné des ensembles complets de salles de bain qui sont calculés, moulés et installés dans une seule pièce de plastique armé.

Les normes de construction et les inspections

Au cours de l'année, les inspecteurs de la Société ont effectué un total de 311,519 inspections afin de s'assurer que les maisons construites aux termes de la Loi nationale sur l'habitation répondent aux normes établies. Ils ont aussi effectué 12,003 inspections dans des ensembles d'appartements en voie de construction qui sont financés aux termes de la LNH.

A titre d'agent du ministère du Travail, la Société a effectué un total de 35,922 inspections afin de déterminer si les travaux effectués répondaient aux normes établies par le Ministère.

La construction de maisons au Royaume-Uni

L'ensemble de logements à densité moyenne qui compte 175 unités à Harlow, en Angleterre, et dont les plans ont été dressés par la Société pour le compte du ministère canadien du Commerce, est présentement en voie de construction. Les travaux qui ont commencé au mois d'août ont atteint le stade du montage des charpentes. On prévoit que les premiers logements seront achevés au printemps de 1967. Le contrat a été adjugé au mois de juillet dernier et les prix qui ont été soumis étaient inférieurs aux chiffres établis à l'origine par le ministère de l'Habitation de Grande-Bretagne et par le gouvernement local.

Les recherches et l'urbanisme

Aux termes de la Partie V de la Loi nationale sur l'habitation, la Société est autorisée à faire effectuer des enquêtes sur le logement afin de déterminer si les logements existants sont suffisants et convenables et de prendre des dispositions pour distribuer des renseignements de nature à favoriser une amélioration de la situation du logement et une meilleure compréhension de l'urbanisme au Canada.

Afin de s'acquitter de ces attributions, la Société entreprend de

Organization and Staff

The continued expansion of the responsibilities of the Corporation, particularly in the fields of urban renewal, public housing and direct lending for home ownership necessitated an increase in the number of employees, both in the professional and administrative classes, during 1966.

The number of persons employed by the Corporation at the end of the year was 2,090 compared with 1,990 at the end of 1965.

These growing responsibilities, coupled with the need to provide efficient and economical service to the public, led to the rental of a computer. The machine was delivered in August and was operational for the last four months of the year.

In keeping with the Prime Minister's statement of April 6, 1966 on bilingualism, the Corporation re-examined its various programmes to be assured that the objectives outlined by the Prime Minister are being met.

The Head Office of the Corporation is in Ottawa. Fifty-seven offices throughout Canada administer its varied activities.

The President and Members of the Board of Directors extend their thanks and appreciation for the loyal and efficient manner in which the staff performed throughout 1966.

des études dans ce sens et fournit une aide financière à ces organismes et à certaines personnes afin qu'ils entreprennent des travaux de recherches dans le domaine du logement et de l'urbanisme. A cette fin, la Société a dépensé près de deux millions de dollars en 1966.

Enquêtes techniques

La Société a accordé la somme totale de \$38,900 à titre de subvention à l'Ontario Research Foundation afin que cet organisme puisse en 1966 de surveiller et d'analyser les essais faits sur les appareils ménagers complets autopurificateurs et qu'il poursuive des recherches en vue d'améliorer l'efficacité des installations municipales servant à la dispersion des eaux-vannes. Une autre subvention de \$11,500 a été remise à la même fondation afin d'aider à perfectionner un nouveau procédé de construction qui doit permettre d'utiliser plus de matériaux disponibles localement pour la production des matériaux de construction en argile.

En collaboration avec le Conseil national de recherches et certains ministères du gouvernement fédéral, la Société a continué de prendre part à des recherches sur certaines techniques et procédés à employer dans la construction de maisons ainsi qu'à l'évaluation de nouveaux éléments et matériaux de construction. Une subvention de \$150,000 a permis de mettre son programme à exécution.

Il a été accordé des subventions pour aider à perfectionner le moule à béton ainsi que des moules devant servir à la production d'une dalle de bain préfabriquée en fibre de verre et pour faire effectuer une analyse du marché en vue d'établir la possibilité de construire un réservoir d'eau chaude intérieur en plastique armé de fibre de verre.

Il a été aussi continué de collaborer avec l'Association nationale des constructeurs d'habitations en fournissant à cet organisme des moyens de mettre à exécution son programme de recherches en vue d'améliorer les techniques de construction de maisons.

Subventions à des fins de recherches et d'enquêtes

Une aide financière s'élevant à \$120,000 a été fournie à l'Association canadienne d'urbanisme pour permettre à cet organisme de continuer à intéresser le public et à le faire participer aux travaux de l'urbanisme et d'aménagement du territoire. Durant l'année, la Société a été autorisée à verser, aux termes de la LNH, une subvention de \$109,000 pour aider le Conseil canadien des recherches urbaines et régionales à poursuivre ses travaux. En plus des fonds mis à disposition par l'entremise de la Loi nationale sur l'habitation, le Conseil a obtenu des fonds de certaines sources privées qui permettent de progresser vers son objectif principal qui est

d'encourager et de favoriser les recherches en aménagement sur le plan urbain et régional au Canada.

L'Université de Toronto a reçu une subvention de \$12,000 qui va lui permettre d'aider à entreprendre une étude de la demande et de l'offre d'urbanistes au Canada.

Une subvention de \$30,000 a été remise au Conseil canadien du logement pour aider cet organisme à faire une étude de la situation où se trouvent les personnes à faible revenu dans certains centres urbains de la province de Québec, à l'égard du logement.

Le gouvernement fédéral a approuvé des contributions s'élevant à \$35,250 au total pour aider la province de Terre-Neuve à entreprendre des études spéciales en vue de dresser des plans pour l'aménagement des secteurs situés au sud des péninsules de Burin et d'Avalon.

L'Université de Carleton a reçu une subvention de \$28,000 pour des travaux de recherches dans le domaine de l'économie du milieu urbain.

Les subventions à des fins d'éducation

Durant l'année, la Société a accordé entre autres 43 bourses d'études en urbanisme d'une valeur globale de \$141,000 à des étudiants inscrits dans six écoles d'architecture du Canada. Elle a aussi accordé 19 bourses d'une valeur totale de \$79,000 pour des étudiants postsecondaires portant sur l'habitation ou les affaires urbaines. En outre, sept bourses de voyage d'étude ont été accordées à des étudiants des écoles d'architecture du Canada afin de leur permettre d'examiner sur place des exemples de construction résidentielle au Canada et aux Etats-Unis ainsi que trois bourses d'études sur l'habitation, de \$1,200 chacune, afin d'aider des étudiants d'université à entreprendre des études postsecondaires portant sur l'habitation et les questions urbaines.

De plus, le gouvernement a autorisé une subvention de \$169,000 en faveur du ministère des Affaires indiennes et du Nord canadien afin d'aider à établir un programme destiné à familiariser les familles esquimaudes avec la gestion et le fonctionnement des maisons modernes.

Les modèles de maisons

Grâce à la collaboration des architectes du Canada, la Société a réussi encore cette année à favoriser la production d'une série de modèles de maisons qui sont offerts au public. Des études sur les modèles de maisons se font présentement à l'Université de Toronto, à l'Université McGill, à l'Université du Manitoba, à l'Université Laval et à l'Université de la Colombie-Britannique, grâce à des subventions accordées aux termes de la Loi nationale sur l'habitation.



Le Conseil canadien de l'habitation a reçu une subvention de 10 millions de dollars qui va permettre à cet organisme de continuer à encourager l'amélioration des modèles de maisons au Canada.

Revenu

Le revenu de la Société en 1966 a dépassé les dépenses de 11.8 millions de dollars. Le revenu net a été de 5.6 millions comparativement à 5.3 millions en 1965. Après avoir viré ce montant au Fonds de réserve et y avoir ajouté 3.7 millions de profits réalisés à la vente de meubles acquis du gouvernement du Canada, la somme de 9.3 millions a été virée au crédit du receveur général. De plus, la Société a payé au receveur général la somme de 6.3 millions en vertu du revenu, ce qui porte à 15.6 millions le montant total au crédit du receveur général.

En outre, la Société a reçu la somme de 18.5 millions de dollars du receveur général pour financer sa participation aux programmes suivants : pour la préparation de programmes de rénovation urbaine, \$237,926 ; pour l'exécution de programmes de rénovation urbaine, 6.4 millions ; pour la recherche et l'aménagement, 1.8 millions ; pour payer les pertes d'exploitation prévues par des programmes fédérales-provinciales, 1.8 million ; pour payer les remboursements accordés à l'égard des prêts pour des programmes d'équipement, 7.9 millions.

Organisation et le personnel

Le développement constant des attributions de la Société, particulièrement dans les domaines de la rénovation urbaine, des programmes sociaux et des prêts directs aux propriétaires-occupants, a nécessité en 1966 une augmentation du nombre des employés appartenant aux professions libérales et au personnel administratif.

À la fin de l'année, le nombre des employés de la Société s'élevait à 1,990 comparativement à 1,990 à la fin de 1965.

Les nouvelles attributions de la Société, ajoutées aux besoins de fournir au public un service efficace et économique, ont amené la Société à louer un ordinateur. Cette machine qui a été livrée au début de l'année, a fonctionné durant les quatre derniers mois de 1966.

En réponse à la déclaration que le premier ministre a faite en avril 1966 au sujet du bilinguisme, la Société a examiné tous ses divers programmes afin de s'assurer que les dispositions nécessaires seraient prises pour se conformer aux objectifs énoncés par le premier ministre.

Le siège social de la Société est à Ottawa. Cinquante-sept bureaux régionaux dans tout le Canada lui permettent d'exercer ses diverses activités.

Le Président et les membres du Conseil d'administration expriment leur reconnaissance et leur appréciation de la façon loyale et efficace dont tous les employés se sont acquittés de leurs fonctions durant l'année 1966.

The Yorkwoods Village multiple housing project in Metropolitan Toronto, part of which was insured under the National Housing Act and part of which was privately financed.
(Photo by H. R. Jowett)

L'ensemble d'habitations multifamiliales de Yorkwoods Village dans le Grand Toronto, dont une partie ont été assurées en vertu de la Loi nationale sur l'habitation, tandis qu'une autre partie ont été financées à l'aide de fonds privés. (Photo H. R. Jowett)



Auditors' Report

To the Minister Responsible to Parliament for
Central Mortgage and Housing Corporation

We have examined the balance sheet of Central Mortgage and Housing Corporation as at December 31, 1966 and the statements of net income, reserve fund and insurance and guarantee funds for the year ended on that date. Our examination included a general review of the accounting procedures and such tests of accounting records and other supporting evidence as we considered necessary in the circumstances.

In our opinion, proper books of account have been kept and the transactions of the Corporation that have come under our notice have been within the powers of the Corporation.

In our opinion, the accompanying balance sheet and statements of net income, reserve fund and insurance and guarantee funds are in agreement with the books of account of the Corporation and present a true and fair view of the state of affairs of the Corporation as at December 31, 1966 and the results of its operations for the year ended on that date, in accordance with generally accepted accounting principles applied on a basis consistent with that of the preceding year.



C.A.

of the firm
Anderson & Valiquette



F.C.A.

of the firm
Clarkson, Gordon & Co.

Ottawa, February 15, 1967

i. Balance Sheet

Assets, December 31	1966	
Cash	\$ 3,342,026	\$ 4
Accounts Receivable :		
Due from the Minister	3,318,465	3
Other	457,746	
Other Assets	2,083,996	1
Loans* (Statement iv)	2,578,045,946	2,135
Investment under Federal-Provincial Agreements (Statement vi)	133,515,499	116
Real Estate (Statement v)	58,740,713	62
Agreements for Sale and Mortgages, arising from sales of real estate, including \$474,120 accrued interest	97,271,554	89
Business Premises, Office Furniture and Equipment, at cost, less \$3,456,767 accumulated depreciation	2,582,365	2
	2,879,358,310	2,416
Assets of the Insurance and Guarantee Funds (Statement viii)	179,859,390	156
Total Assets	\$3,059,217,700	\$2,573,

es, December 31	1966	1965
nts Payable and Accrued Liabilities :		
to the Receiver General, Income Tax	\$ 2,342,342	\$ 2,128,620
to the Receiver General, Excess in Reserve Fund	9,334,835	10,038,329
er	5,068,971	5,004,558
ts, Contractors' Holdbacks and Deferred Income	6,789,889	6,326,690
ings from the Government of Canada (Statement vii)	2,789,623,984	2,328,022,605
ized Profits on sales of Real Estate	36,198,289	35,333,107
re Fund (Statement iii)	5,000,000	5,000,000
t authorized and fully paid by the Government of Canada	25,000,000	25,000,000
	2,879,358,310	2,416,853,909
es of the Insurance and Guarantee Funds (Statement viii)	179,859,390	156,810,981
liabilities	\$3,059,217,700	\$2,573,664,887

disbursed loan commitments at December 31, 1966 approximately \$515,000,000

J. M. O. Dignea

icant

H. J. Armitage

f accountant

ii. Statement of Net Income

December 31	1966	
Loans :		
Interest earned from borrowers	\$136,929,762	\$11
Interest charged by the Government of Canada	112,954,620	9
	23,975,142	2
Federal-Provincial Agreements :		
Interest earned from Housing Authorities and Municipalities	5,392,819	
Interest charged by the Government of Canada	5,033,665	
	359,154	
Agreements for Sale and Mortgages :		
Interest earned from purchasers	5,209,751	
Interest charged by the Government of Canada	1,309,967	
	3,899,784	
Real Estate, Corporation Owned :		
Rental revenue from tenants	8,769,943	
Maintenance and other property expense, including \$2,060,520 interest charged by the Government of Canada	10,321,331	1
	(1,551,388)	(
Application Fees earned on Insured Mortgage Loans	1,889,396	
Profit on Disposal of Corporation owned Real Estate	512,780	
Fees earned for services to Government Departments	340,213	
Fees earned on Mortgages under Administration	234,546	
Interest earned on Government of Canada Short Term Securities	90,605	
Other Income	12,322	
	29,762,554	2
Less :		
Administrative Salaries and Expenses	17,842,772	1
Losses on Insured Corporation Loans	85,158	
	17,927,930	1
Net Income before Income Tax	11,834,624	1
Income Tax	6,258,000	
Net Income, transferred to Reserve Fund	\$ 5,576,624	\$

Notes :

Expenses include :	1966	1965
Depreciation	\$2,087,929	\$2,227,807
Directors' remuneration	\$ 59,251	\$ 56,275

ement of Reserve Fund

	1966	1965
er 31		
, January 1	\$ 5,000,000	\$ 5,000,000
me for the year	5,576,624	5,252,801
alized on sales of properties acquired without cost from the Government of Canada	3,758,211	4,785,528
	14,334,835	15,038,329
ver statutory limitation, transferred to the credit of the Receiver General	9,334,835	10,038,329
, December 31	\$ 5,000,000	\$ 5,000,000

Central Mortgage and Housing Corporation

iv. Statement of Loans

December 31	Number of Loans 1966	Value 1966	Number of Loans 1965	
Uninsured Loans:				
Made jointly with Lending Institutions (NHA 1944) — Corporation's share	69,835	\$ 65,262,033	77,265	\$ 80,262,033
Homeowners (NHA 1944)	3,689	16,326,474	3,974	18,326,474
Limited-Dividend Housing Companies	415	183,878,499	417	192,878,499
Rental Guarantee Contracts	540	54,623,151	544	57,623,151
Primary Industry Housing	8	1,397,880	10	2,397,880
University Housing	136	126,216,260	100	93,216,260
Municipal Sewage Treatment Projects	899	116,819,387	673	92,819,387
Non-Profit Corporations	92	13,888,589	30	3,888,589
Public Housing	65	46,659,079	19	14,659,079
Made to Approved Lenders	5	10,600,000	8	24,600,000
Insured Loans:				
Made directly by the Corporation	151,227	1,737,005,228	122,981	1,344,005,228
Made by agents of the Corporation	17,933	185,715,637	18,287	196,715,637
Purchased from Approved Lenders	280	2,458,021	290	2,458,021
Accrued interest		17,195,708		13,195,708
Total	245,124	\$2,578,045,946	224,598	\$2,135,045,946

v. Statement of Real Estate

December 31	Dwelling units 1966	Cost 1966	Accumulated depreciation 1966	Net book value 1966	Net book value 1965
Constructed by the Corporation or acquired from the Government of Canada:					
Single houses	2,666	\$18,497,870	\$ 5,877,427	\$12,620,443	\$22,620,443
Multiple dwellings	623	4,400,857	2,415,284	1,985,573	2,190,857
Acquired as a result of default:					
Single houses	681	5,828,216	1,429,506	4,398,710	4,398,710
Multiple dwellings	6,039	47,449,123	8,179,490	39,269,633	32,269,633
Other	—	512,180	45,826	466,354	466,354
Total	10,009	\$76,688,246	\$17,947,533	\$58,740,713	\$62,740,713

vi. Statement of Investment under Federal-Provincial Agreements

December 31	1966	
Rental Housing Projects	\$109,176,950	\$ 95,176,950
Land Assembly Projects	13,593,084	12,593,084
Advances to Municipalities repayable by instalments	4,363,464	4,363,464
Current accounts with Provincial Governments	2,822,127	1,822,127
Advances and current accounts with Municipalities and Housing Authorities	3,473,804	3,473,804
Accrued interest	86,070	86,070
Total	\$133,515,499	\$116,515,499

Statement of Borrowings from the Government of Canada

	1965	Borrowed 1966	Repaid 1966	1966
December 31				
Plans	\$2,122,748,071	\$557,650,000	\$111,019,967	\$2,569,378,104
Investment under Federal-Provincial Agreements	113,869,457	19,500,000	3,941,602	129,427,855
Federal Estate	75,028,280	—	3,048,835	71,979,445
	2,311,645,808	\$577,150,000	\$118,010,404	2,770,785,404
Unpaid interest	16,376,797			18,838,580
	\$2,328,022,605			\$2,789,623,984

viii. Insurance and Guarantee Funds

44

Reserves, Mortgage Insurance Fund	1966	1965
Balance, January 1	\$149,836,871	\$130,606,345
Recoveries	14,290,873	13,483,365
Income from securities (and net profit on sales)	4,496,999	4,046,278
Income from mortgages	2,861,715	1,803,707
Real estate acquired on claims	10,363,786	15,400,770
Profit on operation and disposal of real estate	143,790	(889,964)
	181,994,034	164,450,501
Claims paid and legal expenses	10,372,977	15,400,770
Provision for revaluation of real estate	(930,657)	(787,140)
	9,442,320	14,613,630
Balance, December 31	\$172,551,714	\$149,836,871
Reserves, Home Improvement Loan Insurance Fund	1966	1965
Balance, January 1	\$ 3,016,592	\$ 2,764,660
Recoveries	354,512	354,906
Income from securities (and profit on sales)	140,813	128,407
Income from mortgages	3,931	2,211
Real estate acquired on claims	5,129	5,717
Recoveries on claims paid	90,388	79,131
	3,611,365	3,335,032
Claims paid and legal expenses	433,677	315,233
Loss on operation and disposal of real estate	5,388	3,207
	439,065	318,440
Balance, December 31	\$ 3,172,300	\$ 3,016,592
Reserves, Rental Guarantee Fund	1966	1965
Balance, January 1	\$ 3,957,495	\$ 3,901,429
Premiums	326,842	342,952
Income from securities (less net loss on sales)	118,025	177,122
Other Income	23,018	39,629
	4,425,380	4,461,132
Claims paid and legal expenses	262,798	503,637
Loss on operation of real estate	27,206	—
	290,004	503,637
Balance, December 31	\$ 4,135,376	\$ 3,957,495
Total Reserves	\$179,859,390	\$156,810,958



Rapport des vérificateurs

Au Ministre répondant au Parlement de
la Société centrale d'hypothèques et de logement

Nous avons examiné le bilan de la Société centrale d'hypothèques et de logement au 31 décembre 1966, et les états du revenu net, fonds de réserve et fonds d'assurance et de garantie pour l'année terminée à cette date. Notre examen a comporté une revue générale des méthodes de comptabilité et tels sondages des livres et des pièces justificatives que nous avons jugés nécessaires dans les circonstances.

A notre avis, des livres de comptes adéquats ont été tenus et les opérations de la Société venues à notre connaissance étaient de la compétence de la Société.

A notre avis, le bilan et les états du revenu net, fonds de réserve et fonds d'assurance et de garantie ci-joints sont conformes aux livres de comptes de la Société et présentent un aperçu juste et fidèle de la situation financière de la Société au 31 décembre 1966 et du résultat de ses opérations pour l'année terminée à cette date, suivant les principes comptables généralement acceptés et appliqués de la même manière qu'au cours de l'année précédente.



C.A.

de la firme
Anderson & Valiquette



F.C.A.

de la firme
Clarkson, Gordon & Cie

Ottawa, le 15 février 1967

i. Bilan

Actif, le 31 décembre	1966	
Encaisse	\$ 3,342,026	\$ 4,43
Comptes à recevoir :		
Dû par le ministre	3,318,465	3,22
Autres	457,746	50
Autres actifs	2,083,996	1,84
Prêts* (état iv)	2,578,045,946	2,135,6
Placements en vertu d'ententes fédérales-provinciales (état vi)	133,515,499	116,9
Immeubles (état v)	58,740,713	62,3
Conventions de vente et prêts hypothécaires, résultant de ventes d'immeubles, y compris \$474,120 d'intérêt couru	97,271,554	89,4
Immeubles à l'usage de la Société, mobilier de bureau et équipement, au prix coûtant, moins \$3,456,767 d'amortissement accumulé	2,582,365	2,4
	2,879,358,310	2,416,8
Actif des fonds d'assurance et de garantie (état viii)	179,859,390	156,8
Total de l'actif	\$3,059,217,700	\$2,573,6

au 31 décembre	1966	1965
à payer et passif couru :		
au receveur général, impôt sur le revenu	\$ 2,342,342	\$ 2,128,620
au receveur général, excédent du fonds de réserve	9,334,835	10,038,329
autres	5,068,971	5,004,558
rets, retenues d'entrepreneurs et revenu à reporter	6,789,889	6,326,690
unts au gouvernement du Canada (état vii)	2,789,623,984	2,328,022,605
s non réalisés sur ventes d'immeubles	36	1
rs de réserve (état iii)	5,000,000	5,000,000
al autorisé et payé par le gouvernement du Canada	25,000,000	25,000,000
	2,879,358,310	2,416,853,603
ives des fonds d'assurance et de garantie (état viii)	179,859,390	156,810,873
du passif	\$3,059,217,700	\$2,573,684,476

engagements de prêts non déboursés en date du 31 décembre 1966, environ \$515,000,000

H. M. Odignett

président

A. J. Ammitage

comptable en chef

ii. État du revenu net

le 31 décembre	1966	
Prêts:		
Intérêt gagné des emprunteurs	\$ 136,929,762	\$ 114,022,819
Intérêt débité par le gouvernement du Canada	112,954,620	92,506,620
	23,975,142	21,516,199
Ententes fédérales-provinciales :		
Intérêt gagné des commissions de logement et des municipalités	5,392,819	4,878,819
Intérêt débité par le gouvernement du Canada	5,033,665	4,658,819
	359,154	219,154
Conventions de vente et prêts hypothécaires :		
Intérêt gagné des acheteurs	5,209,751	4,958,819
Intérêt débité par le gouvernement du Canada	1,309,967	1,098,819
	3,899,784	3,859,784
Immeubles—appartenant à la Société :		
Revenu-loyer	8,769,943	8,668,819
Entretien et autres frais d'exploitation des immeubles, y compris \$2,060,520 d'intérêt débité par le gouvernement du Canada	10,321,331	11,321,331
	(1,551,388)	(2,651,388)
Droits de demande gagnés sur les prêts hypothécaires assurés	1,889,396	2,148,819
Profit sur ventes d'immeubles appartenant à la Société	512,780	612,780
Frais imputés à différents ministères	340,213	460,213
Honoraires gagnés sur prêts hypothécaires administrés pour des tiers	234,546	194,546
Intérêt gagné sur titres à court terme du gouvernement du Canada	90,605	180,605
Autres revenus	12,322	12,322
	29,762,554	26,568,554
Moins :		
Salaires et frais d'administration	17,842,772	15,342,772
Pertes sur prêts assurés	85,158	145,158
	17,927,930	15,487,930
Revenu net avant impôt sur le revenu	11,834,624	11,080,624
Impôt sur le revenu	6,258,000	5,858,000
Revenu net, viré au fonds de réserve	\$ 5,576,624	\$ 5,222,624

Notes :

Les frais incluent :	1966	1965
Amortissement	\$2,087,929	\$2,227,807
Rémunération des directeurs	\$ 59,251	\$ 56,275

it du fonds de réserve

	1966	1965
écembre		
e 1er janvier	\$ 5,000,000	\$ 5,000,000
u net pour l'année	5,576,624	5,252,801
réalisés sur les ventes d'immeubles acquis à titre gratuit du gouvernement du Canada		
	14,334,835	15,038,329
nt sur la limite statutaire, viré au crédit du receveur général	9,334,835	10,038,329
e 31 décembre	\$ 5,000,000	\$ 5,000,000

iv. Prêts

le 31 décembre	Nombre de prêts 1966	Valeur 1966	Nombre de prêts 1965	
Prêts non assurés :				
Consentis conjointement avec des institutions prêteuses (LNH 1944) —				
Part de la Société	69,835	\$ 65,262,033	77,265	\$ 80,1
Aux propriétaires-occupants (LNH 1944)	3,689	16,326,474	3,974	18,6
Aux compagnies de logement à dividendes limités	415	183,878,499	417	192,1
Comportant un contrat de garantie de loyer	540	54,623,151	544	57,4
Aux industries primaires	8	1,397,880	10	2,0
Pour habitations universitaires	136	126,216,260	100	93,9
Pour projets municipaux d'épuration des eaux-vannes	899	116,819,387	673	92,3
Aux compagnies sans but lucratif	92	13,888,589	30	3,0
Pour le logement public	65	46,659,079	19	14,3
Consentis aux prêteurs agréés	5	10,600,000	8	24,4
Prêts assurés :				
Consentis directement par la Société	151,227	1,737,005,228	122,981	1,344,3
Consentis par des agents de la Société	17,933	185,715,637	18,287	196,3
Acquis de prêteurs agréés	280	2,458,021	290	2,6
Intérêt couru	—	17,195,708	—	13,5
Total	245,124	\$2,578,045,946	224,598	\$2,135,6

v. Immeubles

le 31 décembre	Unités de logement 1966	Prix coûtant 1966	Amortissement accumulé 1966	Valeur nette aux livres 1966	Vale aux livr
Construits par la Société ou acquis du gouvernement du Canada :					
Maisons unifamiliales	2,666	\$ 18,497,870	\$ 5,877,427	\$ 12,620,443	\$ 22, 2
Maisons multifamiliales	623	4,400,857	2,415,284	1,985,573	2, 8
Propriétés acquises par défaut de paiement :					
Maisons unifamiliales	681	5,828,216	1,429,506	4,398,710	4, 0
Maisons multifamiliales	6,039	47,449,123	8,179,490	39,269,633	32, 7
Autres	—	512,180	45,826	466,354	0
Total	10,009	\$ 76,688,246	\$ 17,947,533	\$ 58,740,713	\$ 62, 19

vi. Placements en vertu d'ententes fédérales-provinciales

le 31 décembre	1966	
Projets de logements à loyer	\$ 109,176,950	\$ 95,04
Projets d'aménagement de terrain	13,593,084	12,10
Avances aux municipalités, remboursables par versements	4,363,464	4,91
Comptes courants : gouvernements provinciaux	2,822,127	1,34
Avances et comptes courants : municipalités et commissions de logement	3,473,804	3,72
Intérêt couru	86,070	96
Total	\$133,515,499	\$116,09

Emprunts au gouvernement du Canada

Fin décembre	1965	Emprunté en 1966	Remboursé en 1966	1966
Intérêts	\$ 2,122,748,071	\$ 557,650,000	\$ 111,019,967	\$ 2,569,378,104
Placements en vertu d'ententes fédérales-provinciales	113,869,457	19,500,000	3,941,602	129,427,855
Immmeubles	75,028,280	—	3,048,835	71,979,445
	2,311,645,808	\$577,150,000	\$118,010,404	2,770,785,404
Prépaiement	16,376,797			18,838,580
	\$2,328,022,605			\$2,789,623,984

es, fonds d'assurance hypothécaire	1966	1965
le 1er janvier	\$ 149,836,871	\$ 130,606,345
ur :		
Doits	14,290,873	13,483,365
venu des obligations (et profits nets sur ventes)	4,496,999	4,046,278
venu des prêts hypothécaires	2,861,715	1,803,707
meubles acquis lors du règlement des réclamations	10,363,786	15,400,770
Pfit d'exploitation et à la vente d'immeubles	143,790	(889,964)
	181,994,034	164,450,501
ur :		
clamations payées et frais juridiques	10,372,977	15,400,770
vision pour réévaluation des immeubles	(930,657)	(787,140)
	9,442,320	14,613,630
le 31 décembre	\$172,551,714	\$149,836,871

es, fonds d'assurance des prêts pour l'amélioration de maisons	1966	1965
le 1er janvier	\$ 3,016,592	\$ 2,764,690
ur :		
Doits	354,512	354,906
venu des obligations (et profits sur ventes)	140,813	128,407
venu des prêts hypothécaires	3,931	2,211
meubles acquis lors du règlement des réclamations	5,129	5,711
couvrements sur les réclamations	90,388	79,131
	3,611,365	3,335,033
ur :		
clamations payées et frais juridiques	433,677	315,233
Pte d'exploitation et à la vente d'immeubles	5,388	3,207
	439,065	318,440
le 31 décembre	\$ 3,172,500	\$ 2,764,690

es, fonds de garantie de loyer	1966	1965
le 1er janvier	\$ 3,957,495	\$ 3,901,429
ur :		
Pnes	326,842	342,952
venu des obligations (moins pertes nettes sur ventes)	118,025	118,025
Atres revenus	23,018	39,629
	4,425,380	4,461,132
ur :		
clamations payées et frais juridiques	262,798	503,637
Pte d'exploitation d'immeubles	27,206	—
	290,004	503,637
le 31 décembre	\$ 4,135,376	\$ 3,957,495

alles réserves	\$179,859,390	\$156,810,958
----------------	----------------------	----------------------

Legislation

The National Housing Act was amended November 22, 1966 as follows:

Central Mortgage and Housing Corporation was authorized to insure loans made by approved NHA lenders and to make direct loans to persons who intend to buy, improve and occupy existing housing;

The ratio for calculating rental housing loans was increased to 90% of the lending value from 85%;

The university housing loan provisions were broadened to include vocational and training schools, training hospitals, schools for special groups of handicapped persons, a province or its agency and a municipality or its agency;

The forgiveness period for loans made on sewage treatment projects was extended to March 31, 1970 from March 31, 1967;

The amount authorized for loans which may be insured under the Act was increased to \$9.5 billion from \$8.5 billion;

The amount that may be advanced out of the Consolidated Revenue Fund for lending by Central Mortgage and Housing Corporation under Section 22 of the NHA was increased to \$4.0 billion from \$3.25 billion;

The amount that may be advanced out of the Consolidated Revenue Fund for loans for student housing projects was increased to \$350.0 million from \$200.0 million.

Orders-in-Council affecting interest rates were passed as follows:

On January 10, 1966 the maximum rate of interest that may be charged on home-ownership and rental housing loans insured under the National Housing Act was increased to 6¼% from 6¼% per annum.

On November 22, 1966 the maximum rate of interest that may be charged on home-ownership and rental housing loans insured under the National Housing Act was increased to 7¼% from 6¼% per annum. The new interest rate was based on a formula which permits the maximum NHA rate to fluctuate in relation to changing yields on long-term Government of Canada bonds. It provides for a rate of interest 1½% above that applicable to Federal securities and quarterly adjustments to the nearest one-quarter of one per cent if bond yields increase or decrease. The new interest rate will remain in effect until March 31, 1967 and thereafter the rate will be reviewed at the end of each subsequent quarter in accordance with the formula.

The National Housing Loan Regulations were amended November 22, 1966 as follows:

The maximum loan available for the purchase of an existing house is 95% of the lending value or \$10,000, whichever is the lower, and it will be necessary for the purchaser to take repairs or improvements to a minimum value of \$1,000. Such a loan will be available to a person who wishes to occupy a housing unit whether it is a single-detached dwelling, a duplex, a unit of a semi-detached dwelling or one unit in a housing project. Such loans will not be available for rental housing purposes or to owners who wish to sell their property. Repairs or improvements may be undertaken either by the landlord or purchaser after a loan commitment has been issued. The work must be completed within one year.

Principal Policy Changes

Central Mortgage and Housing Corporation was authorized to make direct loans to builders without the normal pre-sale requirement during the period August 1, 1966 to December 31, 1966.

gislation

es modifications apportées à la Loi nationale sur l'habitation le 22 novembre 1966 :

La Société centrale d'hypothèques et de logement a été autorisée à émettre les prêts consentis par les prêteurs agréés aux termes de la Loi et à consentir des prêts directs aux personnes qui ont l'intention d'acheter, d'améliorer et d'occuper des maisons existantes ;

Le pourcentage suivant la valeur de la maison pour lequel il faut calculer le montant des prêts consentis pour la construction de logements à loyer a été augmenté de 90 p. 100 de la valeur d'emprunt, de 85 p. 100 qu'elle était auparavant ;

Les dispositions de la Loi visant les prêts pour loger les étudiants dans les universités vont s'appliquer dorénavant aux écoles de formation professionnelle et technique, aux hôpitaux, aux écoles étatiques et aux groupes spéciaux de personnes handicapées ainsi qu'aux provinces et aux municipalités ou à des organismes de ce genre ;

La limite prévue pour la remise d'une partie des prêts consentis à l'égard de programmes d'épuration des eaux-vannes a été augmentée du 31 mars 1967 au 31 mars 1970 ;

Le montant mis à la disposition de la Société aux fins de prêts aux constructeurs en vertu de la Loi a été porté de 8.5 milliards de dollars à 9.5 milliards de dollars ;

Le montant qui peut être prélevé sur le Fonds du revenu consolidé aux fins de prêts de la Société centrale d'hypothèques et de logement en vertu de l'article 22 de la LNH a été porté de 3.25 milliards de dollars à 4 milliards de dollars ;

Le montant qui peut être prélevé sur le Fonds du revenu consolidé aux fins de prêts pour loger des étudiants a été porté de 200 millions de dollars à 350 millions de dollars.

Les décrets suivants ont été adoptés en vue de modifier les taux d'intérêt :

En janvier 1966, le taux maximum d'intérêt à l'égard des prêts consentis pour la construction de maisons à l'usage des propriétaires et des maisons à loyer, en vertu de la Loi nationale sur l'habitation, a été porté de 6 1/4 p. 100 à 6 3/4 p. 100 l'an.

Le 22 novembre 1966, ce même taux d'intérêt a été porté de 6 3/4 p. 100 à 7 1/4 p. 100. En même temps que cette augmentation, le gouvernement a adopté une formule pour calculer ce taux, selon laquelle le taux d'intérêt exigible aux termes de la LNH pourra dorénavant varier suivant les fluctuations du rendement des

obligations à long terme du gouvernement du Canada. De trimestre en trimestre, ce taux subira des redressements à 1/4 p. 100 près, ce qui le maintiendra toujours à 1 1/2 p. 100 au-dessus du taux de rendement des obligations du Canada. Le nouveau taux d'intérêt restera en vigueur jusqu'au 31 mars 1967 mais il sera ensuite révisé à la fin de chaque trimestre, conformément à la formule adoptée.

Le 22 novembre 1966, les Règlements nationaux visant les prêts pour l'habitation ont été modifiés comme suit :

Le prêt maximum qui peut être offert pour l'achat d'une maison existante est égal au moindre de 95 p. 100 de la valeur d'emprunt ou de \$10,000 ; l'acheteur doit s'engager à effectuer à sa maison des réparations ou des améliorations d'une valeur minimale de \$1,000. Un prêt de ce genre ne sera offert qu'aux emprunteurs qui désirent acheter et occuper une maison unifamiliale, un duplex, un des logements d'un ensemble de maisons en rangée ou un logement jumelé. Ces prêts ne serviront donc pas à l'achat de logements à loyer ni aux propriétaires qui désirent vendre leurs maisons. Les réparations ou les améliorations peuvent être entreprises par le vendeur lui-même ou par l'acheteur une fois que l'engagement de prêt a été remis à l'acheteur ; les travaux doivent être terminés en moins d'un an.

Les principaux changements de politique

La Société centrale d'hypothèques et de logement a été autorisée à consentir des prêts directs aux constructeurs, du 1er août 1966 au 31 décembre 1966, sans exiger qu'ils aient vendu d'avance les maisons qui faisaient l'objet de ces prêts.

Central Mortgage and Housing Corporation

Central Mortgage and Housing Corporation is a Federal Crown Corporation incorporated by Act of Parliament in 1945 (R.S.C. 1952, c. 46). Under this Act, the National Housing Act, 1954, subsequent amendments and earlier Housing Acts, the Corporation is empowered to:

Insure mortgage loans made by banks, life insurance, trust and loan companies and other approved lenders on new and existing housing ;
(NHA, Sections 6, 7, 23D)

Make mortgage loans to borrowers unable to obtain insured loans from private lenders on new and existing housing ;
(NHA, Section 40)

Make mortgage loans to limited dividend and non-profit companies on low-rental housing projects ;
(NHA, Sections 16 and 16A)

Make loans to universities, co-operative associations, charitable corporations, vocational and technical schools, training hospitals, schools for special groups of handicapped persons, provinces or their agencies and municipalities or their agencies, to assist in providing accommodation for resident students and married students and their families ;
(NHA, Section 36B)

Make loans to provinces, municipalities or municipal sewerage corporations to assist in the construction or expansion of sewage treatment projects for the control of water and soil pollution ;
(NHA, Section 36F)

Provide insurance to banks on loans made for home improvement and guarantee returns from moderate-rental housing projects built by life insurance companies and private investors ;
(NHA, Sections 14, 15, 24, 25, 30)

Buy and sell insured mortgage loans, make loans to mortgage lenders on security of mortgages and purchase the debentures of lending institutions ;
(NHA, Section 11)
(CMHC Act, Section 28)

Assist provinces and municipalities to redevelop and rehabilitate urban renewal areas in accordance with an official plan ;
(NHA, Section 23)

Make long-term loans to provinces, municipalities or their agencies for the construction or acquisition of housing projects ; make loans for the acquisition of land for public housing projects ; arrange under a Federal-Provincial Partnership agreement to build and operate public housing projects and assemble land for residential purposes ; and provide grants to aid in

meeting operating losses ;
(NHA, Sections 35A, 35B, 35D, 35E)

Construct, own and manage housing projects on its own and on behalf of Federal Government departments and agencies ;
(NHA, Section 37)
(CMHC Act, Section 29)

Encourage the development of better housing and sound community planning and, in carrying out this responsibility, undertake or arrange for studies and research on the technical, economic and social aspects of housing.
(NHA, Sections 31, 32, 33)

Société centrale d'hypothèques et de logement est une compagnie de la Couronne fédérale, constituée par une Loi du Parlement en 1945 (S.R.C. 1952, chap. 46). Aux termes de cette Loi, la Loi nationale de 1954 sur l'habitation, des amendements apportés par la suite et des lois antérieures sur l'habitation, la Société a le pouvoir :

Gérer des prêts hypothécaires consentis par les banques, les compagnies d'assurance sur la vie, les compagnies de fiducie et de autres prêteurs agréés pour la construction de logements pour l'achat de logements existants ;
- Articles 6, 7, 23D)

Consentir des prêts hypothécaires aux emprunteurs qui ne peuvent obtenir un prêt assuré des prêteurs particuliers pour la construction de logements et pour l'achat de logements existants ;
- Article 40)

Consentir des prêts hypothécaires aux compagnies à dividendes et aux corporations sans but lucratif pour la construction de logements à bas loyer ;
- Articles 16 et 16A)

Consentir des prêts aux universités, aux associations coopératives, aux sociétés de charité, aux écoles de formation professionnelle et technique, aux hôpitaux, aux écoles établies pour des personnes spéciales de personnes handicapées, aux provinces et aux municipalités ou à des organismes de celles-ci, en vue d'aider à la construction de logements aux étudiants en résidence ainsi qu'aux couples mariés et à leur famille ;
- Article 36B)

Consentir des prêts aux provinces, aux municipalités ou aux commissions municipales de système d'égout pour faciliter la construction ou l'agrandissement d'une installation devant servir à la dépollution des eaux-vannes, en vue d'enrayer la pollution de l'air et du sol ;
- Article 36F)

Obtenir une assurance aux banques à l'égard des prêts consentis pour l'amélioration de maisons, et de garantir aux compagnies d'assurance sur la vie et aux particuliers qui investissent dans des hôpitaux, un revenu sur les ensembles de logements à loyer que qu'ils construisent ;
- Articles 14, 15, 24, 25, 30)

Interdire et de vendre des prêts hypothécaires assurés, de consentir des prêts aux prêteurs hypothécaires sur garantie d'hypothèques et d'acheter les obligations des institutions prêteuses ;
- Article 11 ; Loi SCHL, Article 28)

Permettre aux provinces et aux municipalités à réaménager et à développer, suivant un plan officiel, certains secteurs choisis à des

fins de rénovation urbaine ;
(LNH, Article 23)

De consentir des prêts à long terme aux provinces, aux municipalités ou à un organisme de celles-ci pour la construction ou l'acquisition d'ensembles d'habitations ; de consentir des prêts pour l'acquisition de terrains à des fins de logements sociaux ; de s'associer au gouvernement d'une province et de conclure une entente avec lui en vue de construire et d'exploiter des ensembles de logements sociaux et d'aménager des terrains à des fins de construction résidentielle ; enfin, de leur verser des contributions pour les aider à payer les pertes d'exploitation ;
(LNH, Articles 35A, 35B, 35D, 35E)

De construire, posséder et gérer des ensembles de logements pour son propre compte et pour le compte de ministères et d'organismes du gouvernement fédéral ;
(LNH, Article 37 ; Loi SCHL, Article 29)

D'encourager la réalisation de meilleurs logements et un urbanisme bien pensé et, en s'acquittant de cette responsabilité, d'entreprendre ou de faire faire des études et des recherches sur les aspects techniques, économiques et sociaux du logement.
(LNH, Articles 31, 32, 33)

Board of Directors

H. W. Hignett, M.B.E.*

President and Chairman of the Board

Jean Lupien*

Vice-President

R. B. Bryce

Ottawa

Louis de G. Giguère*

Montreal

A. F. Laidlaw*

Ottawa

Donald A. S. Lanskail

West Vancouver

Mrs. J. D. Newman**

Toronto

J. F. Parkinson*

Ottawa

R. G. Robertson

Ottawa

N. Zunic

St-Boniface

*Member of the Executive Committee

**Alternate Member of the Executive Committee

W. Hignett, M.B.E.*
Président de la Société et du Conseil

Donupien*
Vice-président

B. Bryce
Vice

Isidore G. Giguère*
Président

E. Aidlaw*
Vice

Ed A. S. Lanskail
Vice/Président

Edna J. D. Newman**
Vice

E. Parkinson*
Vice

G. Robertson
Vice

Quic
Président

Membre du Comité exécutif

Membre substitut du Comité exécutif

Government
Publications

Offices

Head Office :
Ottawa, Canada

Regional Offices :
Halifax, Montreal, Toronto, Winnipeg, Vancouver

Local Offices :
Fredericton, Gander, Halifax, Moncton, St. John's, Saint John,
Sydney.

Baie-Comeau, Chicoutimi, Drummondville, Hull, Montreal,
Québec, Rimouski, St-Lambert, Sept-Îles, Sherbrooke,
Trois-Rivières, Val-d'Or.

Barrie, Elliot Lake, Fort William, Hamilton, Kingston, Kitchener,
London, North Bay, Oshawa, Peterborough,
St. Catharines, Sarnia, Sault Ste. Marie, Sudbury, Timmins,
Toronto, Windsor.

Brandon, Calgary, Edmonton, Grande Prairie, Lethbridge,
Red Deer, Regina, Saskatoon, Winnipeg.

Kelowna, New Westminster, Prince George, Trail, Vancouver,
Victoria.

ieux

rsocial :
na, Canada

ieux régionaux :
fic, Montréal, Toronto, Winnipeg, Vancouver

ieux locaux :
icton, Gander, Halifax, Moncton, St-Jean, T.-N.,
tJean, N.-B., Sydney.

s Comeau, Chicoutimi, Drummondville, Hull, Montréal,
hic, Rimouski, St-Lambert, Sept-Îles, Sherbrooke,
s Rivières, Val-d'Or.

ri, Elliot Lake, Fort William, Hamilton, Kingston, Kitchener,
on, North Bay, Oshawa, Ottawa, Peterborough,
Charines, Sarnia, Sault Ste. Marie, Sudbury, Timmins,
o, Windsor.

on, Calgary, Edmonton, Grande Prairie, Lethbridge,
eer, Regina, Saskatoon, Winnipeg.

ona, New Westminster, Prince George, Trail, Vancouver,
ca.

Printed in Canada by Southam•Murray, Weston, Ontario,
in Univers 55, 10/11 pt.

Imprimé au Canada par Southam•Murray, Weston, Ontario,
en caractères Univers 55, 10/11 pts.



Government
Publications



Urbanissimo

6A1 MH
-A55

UNIVERSITY OF TORONTO
DEPARTMENT OF POLITICAL ECONOMY

Government
Publications



**annual report
rapport annuel**

CENTRAL MORTGAGE AND HOUSING CORPORATION
SOCIÉTÉ CENTRALE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

1967



annual report rapport annuel

CENTRAL MORTGAGE AND HOUSING CORPORATION
SOCIÉTÉ CENTRALE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

1967

Table of Contents

1. A Review by the President	4
Canada's Housing in 1967	
2. Report of Operations	
Loans by the Corporation	12
Loans by Approved Lenders	14
Loans to Limited-Dividend and Non-Profit Companies	14
Loans for Student Housing Projects ..	16
Loans for Sewage Treatment Projects ..	16
Loans for Home Improvement	16
Urban Renewal	16
Public Housing	20
Land Assembly	20
Mortgage Administration	22
Real Estate Administration	24
Mortgage Marketing	26
Design, Planning and Construction	26
Research and Community Planning	28
Income	32
Organization and Staff	34
3. Financial Statements	38
4. Legislation and Policy	48

Table des matières

1. Revue de la situation par le Président	5
Le logement au Canada en 1967	
2. L'activité de la Société	
Les prêts de la Société	13
Les prêts des prêteurs agréés	13
Les prêts aux compagnies à dividendes limités et aux compagnies sans but lucratif	15
Les prêts pour loger les étudiants	17
Les prêts pour l'épuration des eaux-vannes	17
Les prêts pour l'amélioration de maisons	17
La rénovation urbaine	17
Les logements sociaux	21
L'aménagement de terrain	23
La gestion des créances hypothécaires ..	25
La gestion des immeubles	25
La mise sur le marché des créances hypothécaires	27
L'architecture, l'urbanisme et la construction	27
Les recherches et l'urbanisme	29
Le revenu	33
L'organisation et le personnel	35
3. Les états financiers	38
4. La législation et la politique	49

CENTRAL MORTGAGE AND HOUSING CORPORATION
SOCIÉTÉ CENTRALE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Head Office/Siège social • Ottawa 7, Canada

March 8, 1968

Honourable E. J. Benson, P.C., M.P.
Ottawa, Canada.

Dear Mr. Benson:

On behalf of the Board of Directors, I have the honour to submit to you the twenty-second annual report of Central Mortgage and Housing Corporation and a statement of accounts for the year ended December 31, 1967.

Yours very truly,



President.



CENTRAL MORTGAGE AND HOUSING CORPORATION
SOCIÉTÉ CENTRALE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Head Office/Siège social • Ottawa 7, Canada

le 8 mars 1968

L'honorable E. J. Benson, C.P., député,
Ottawa, Canada.

Monsieur le Ministre,

Au nom du Conseil d'administration, j'ai
l'honneur de vous soumettre le vingt-
deuxième rapport annuel de la Société
centrale d'hypothèques et de logement ainsi
qu'un état des comptes de cet organisme
pour l'année financière qui a pris fin le
31 décembre 1967.

Veuillez agréer, monsieur le Ministre,
l'assurance de ma très haute considération.

le président,



Canada's Housing in 1967

A Review by the President

1967 was a year of remarkable recovery. Following the low levels of production of 1966 and faced with an uncertain economic outlook, house-building rebounded with a volume of residential construction in excess of any previous year.

Construction was started on 164,123 self-contained family housing units or 29,649 units more than in 1966. Activity in the more specialized field of hostel accommodation provided additional housing facilities, under the National Housing Act, for some 11,000 elderly persons and students, up 83.4% from the previous year.

The greater flexibility of the National Housing Act interest rate, the active return of the banks to mortgage lending, and some easing in the capital market were among the leading factors which combined to produce the largest annual increase of house construction in nine years. Another reason for the accelerated activity was a massive investment of Federal Government funds in direct support of the private mortgage market and in assistance to widely varying housing programmes.

More than one billion dollars — the largest annual amount in the history of Federal participation in housing — was committed towards upgrading the quantity and quality of the housing stock and towards improving the urban environment.

1967 was also a period during which more stress than ever before was placed on the social purpose of housing.

A Federal-Provincial conference provided an unprecedented opportunity to discuss virtually all aspects of housing and urban development. Provincial agencies were established or being established for more intimate and continuing co-operation with the Corporation in making more effective use of provisions of the National Housing Act. And this closer liaison between the senior levels of government was reflected in increases in housing for low-income families, students, the handicapped and the elderly.

There remained, however, real and difficult problems. There was growing public concern with the social and economic implications of rapidly expanding urban regions. There was concern as well with the shortage of apartment accommodation in most cities and with the rising cost of houses and serviced land — a cost of which mirrored the pressure of housing needs on housing supply — and with the uncertainties of the mortgage market.

The fluctuations in the mortgage market led to another significant development in 1966 — the virtual freeing of the National Housing Act interest rate. While the timing of the change was determined by short-term requirements, the change itself was in accord with long-term objectives.

To help house-building get off to an effective start, the Corporation announced that a programme of direct lending to builders would be held in the Spring instead of the Fall, as in earlier years. It was expected that a steady pace of construction would be maintained as the year progressed, with the anticipated re-entry of the banks into mortgage lending as a result of the revision of the Bank Act and because of the introduction of a formula in 1966 intended to maintain the NHA rate at a favourable market position.

However, by the Fall of the year the private market had not provided the hoped-for financial support. By this time Federal financial assistance for housing had already surpassed the levels of earlier years. In the circumstances the Government authorized the Corporation to take full advantage of the statutory $2\frac{1}{4}\%$ spread between the NHA interest rate and long-term Government bond yields. This meant, as of October 1, a new interest rate ceiling of $8\frac{1}{4}\%$.

The application of the new formula offered the prospect of an increased flow of private savings into the mortgage market and, consequently, the release of public funds for other housing purposes. At the same time, the formula provided more opportunity for the stimulation of housing demand despite high interest rates.

Almost immediately and, generally, without taking advantage of the full increase in the

Le logement au Canada en 1967

Revue de la situation par le Président

L'année 1967 a été une année remarquable. En effet, en dépit d'une production ralentie en 1966 et d'une conjoncture peu encourageante, la construction d'habitations a repris un élan dont le résultat dépasse celui de toute année antérieure.

En 1967, on a mis en chantier 164,123 logements, soit 29,649 de plus qu'en 1966. De plus, les foyers, pensions ou autres formes de résidences collectives financées aux termes de la Loi nationale sur l'habitation, ont permis de loger environ 11,000 personnes âgées et étudiants, soit 83.4 p. 100 de plus que l'année précédente.

Cette production accrue, la plus considérable depuis neuf ans, est surtout attribuable à la plus grande flexibilité du taux d'intérêt exigé par la Loi, au renouveau d'intérêt des banques à l'égard des prêts hypothécaires et à une certaine détente sur le marché des capitaux.

Il convient aussi de mentionner l'investissement massif de capitaux du gouvernement fédéral qui a permis à la Société de consentir un grand nombre de prêts directs et d'aider à la réalisation de tout un éventail de programmes d'habitations.

Le gouvernement fédéral a affecté plus d'un milliard de dollars l'an dernier à accroître la quantité et la qualité des logements dans notre pays et à améliorer les milieux urbains.

Au cours de 1967, la nécessité de tenir compte de l'aspect social de l'habitation s'est fait sentir plus que jamais auparavant.

Une conférence fédérale-provinciale convoquée à l'automne a permis de discuter à peu près tous les aspects de l'habitation et de l'aménagement urbain. Les provinces ont créé ou sont en train de créer des organismes chargés de travailler en collaboration plus étroite avec notre Société afin de profiter encore davantage des dispositions de la Loi nationale sur l'habitation. Cette collaboration entre les paliers supérieurs du gouvernement s'est déjà traduite par une augmentation

sensible de la production de logements pour les familles à faible revenu, les étudiants, les infirmes et les personnes âgées.

Il restait, cependant, à la fin de l'année, des problèmes très réels et vraiment difficiles à résoudre. L'expansion rapide des régions urbaines, avec ses conséquences sociales et économiques, causait de plus en plus de préoccupations. On s'inquiétait également de la rareté d'appartements dans la plupart des grandes villes ainsi que de la hausse du coût des maisons et des terrains pourvus des services, conséquences normales de l'intensité de la demande. On se préoccupait surtout de l'instabilité du marché hypothécaire.

Les fluctuations du marché hypothécaire ont entraîné la libération à peu près complète du taux d'intérêt de la Loi nationale sur l'habitation, en 1967. Alors que le moment choisi pour effectuer ce changement fut déterminé par des exigences imposées à court terme, le changement lui-même concordait avec les objectifs proposés à long terme.

Afin de bien lancer la construction d'habitations au début de l'année, la Société annonça dès le printemps un programme de prêts directs aux constructeurs au lieu de retarder ce programme à l'automne comme par les années précédentes.

On s'attendait à ce que la construction se maintienne à un volume stable durant toute l'année; en effet, on prédisait et on prévoyait le retour des banques dans le domaine des prêts hypothécaires, après la révision de la Loi sur les banques; on comptait aussi que la formule adoptée vers la fin de 1966, permettrait de garder le taux d'intérêt de la LNH dans une situation concurrentielle favorable.

Toutefois, à l'automne, le marché privé n'avait pas fourni l'aide financière espérée. A ce moment-là, l'aide financière du gouvernement fédéral à l'habitation avait déjà dépassé le volume atteint au cours de toute année précédente. Le gouvernement autorisa alors la Société à appliquer au complet l'écart de 2¼ p. 100 — prévu par la Loi — entre le taux d'intérêt de la LNH et le rendement des obligations à long terme du gouvernement. A compter du 1er octobre, le nouveau taux d'intérêt fut donc porté à 8¼ p. 100.



Virtually one-half of Canada's existing housing stock of 5.5 million dwellings has been built in the past 20 years.

NHA rate, approved lender participation in mortgage lending improved. Some of this activity represented the diversion of conventional money into NHA mortgage lending, but there was also a net addition to the total flow of private funds into the mortgage market.

National Housing Act financing of housing starts increased by 23.9% from the level of 1966, to 63,208 units from 51,029 last year. Almost two out of every three houses financed under the Act entailed direct loans from the Corporation. These numbered 42,379 at the end of 1967, an increase of 9.8% from last year's figure of 38,591. Loans by approved lenders operating under the Act financed 20,829 units in 1967. This was 67.5% above the total of 12,438 for last year.

All forms of housing shared in the increased volume. Starts of single-detached, semi-detached and duplex houses at 82,473 were up 5.8% from the 77,923 started in 1966, while starts of apartments and row dwellings reached 81,650 units, 44.4% above the 1966 figure of 56,551 units.

The expanded volume of housing activity in 1967 resulted in 102,716 units being under construction at year end—compared with 88,621 at the beginning of the year—giving

Près de la moitié des 5.5 millions de logements qui existent présentement au Canada ont été construits au cours des vingt dernières années.

promise of a high level of completions in 1968. In terms of the value of residential work put in place, the 1967 activity amounted to a \$2.3 billion investment, a change of 7.8% from the \$2.2 billion invested in 1966.

In addition to lending support to home ownership and rental housing in the private market, the Corporation provided increased assistance for a variety of special forms of housing and allied works. Direct loans were approved to non-profit companies to assist in financing rental projects for lease to individuals and families of low income. Low-rental housing was also provided through public housing under joint Federal-Provincial arrangements or with the assistance of 90% loans available under the National Housing Act. Altogether, commitments in the country low-rental housing programme grew to some \$150.1 million from about \$87.4 million in 1966. In the area of public housing alone, close to 9,000 units were authorized during 1967, which is an increase of 73% over the previous year and about one-third of the total number of public housing units available in all of Canada to date.

Loans for student residences rose to \$60.1 million from \$29.1 million in 1966. Assistance in the form of low-interest loans and

On envisageait que ce changement entraînerait un afflux de capitaux privés sur le marché hypothécaire et l'application des deniers publics à d'autres formes spéciales d'habitations, de même qu'une stimulation de la demande de nouveaux logements malgré l'augmentation des taux d'intérêt.

Presque immédiatement et, d'une façon générale, sans profiter du taux autorisé par la Loi, la participation des prêteurs agréés s'est améliorée. Dans certains cas, on a placé dans des prêts hypothécaires des sommes jusqu'alors investies dans des prêts conventionnels mais, dans l'ensemble, il y a eu augmentation nette des investissements de fonds privés dans les prêts hypothécaires.

En réalité, le nombre des logements commencés, financés en vertu de la Loi, a dépassé de 23.9 p. 100 celui de l'année 1966; il s'est élevé à 63,208 logements comparativement à 51,029 en 1966. Près des deux tiers des maisons financées en vertu de la Loi ont bénéficié de prêts directs de la Société. A la fin de 1967, leur nombre s'élevait à 42,379, soit 9.8 p. 100 de plus que le chiffre de l'année précédente qui était 38,591.

Les prêteurs agréés ont accordé des prêts pour construire 20,829 logements en vertu de la Loi, en 1967, soit 67.5 p. 100 de plus que l'année précédente où le total fut de 12,438 logements.

L'augmentation du volume s'est répartie entre toutes les formes d'habitations. La mise en chantier de maisons unifamiliales, de maisons jumelées et de duplex, au nombre de 82,473, représente une hausse de 5.8 p. 100 sur les 77,923 logements de ce genre commencés en 1966; par ailleurs, le nombre d'appartements et de maisons en rangée commencés en 1967 a atteint le total de 81,650, soit 44.4 p. 100 de plus que le chiffre de 1966 qui était 56,551.

A la fin de l'année, 102,716 logements étaient en voie de construction — par rapport à 88,621 au début de l'année — ce qui permet d'espérer un fort volume de logements parachevés en 1968.

La valeur de la construction résidentielle entreprise en 1967 représente un placement de 2.4 milliards de dollars, soit 7.8 p. 100

de plus que les 2.2 milliards investis en 1966.

En plus d'aider à la construction de logements pour les propriétaires-occupants ou de logements à loyer, dans le secteur privé, la Société a aidé financièrement à réaliser une grande variété d'habitations destinées à des fins particulières et de travaux connexes. Elle a consenti des prêts directs à des compagnies sans but lucratif pour la construction de logements à louer aux personnes et aux familles à faible revenu. Elle a conclu des ententes avec les provinces pour réaliser des logements sociaux et, à ces mêmes fins, elle a accordé des prêts de 90 p. 100 autorisés par la Loi. La valeur globale des engagements du gouvernement fédéral à l'égard de l'habitation à bas loyer, à la grandeur du pays, est passée de 87.4 millions de dollars en 1966 à 150.1 millions en 1967. Seulement dans le domaine des logements sociaux, près de 9,000 logements ont été autorisés en 1967, soit 73 p. 100 de plus que le nombre enregistré l'année précédente et environ le tiers du nombre total de logements sociaux réalisés dans tout le Canada jusqu'à maintenant.

La valeur des prêts accordés pour loger les étudiants est passée de 29.1 millions de dollars en 1966 à 60.6 millions en 1967. La Société a continué de consentir des prêts à faible intérêt et à remettre une partie de la dette aux municipalités à l'égard des programmes d'épuration des eaux vannes. A ce poste, la valeur des prêts a baissé, soit de 35.7 millions en 1966 à 26.6 millions en 1967.

La rénovation urbaine est un domaine où la Société a engagé 59 millions de dollars en 1967 comparativement à 16 millions en 1966. Cette somme se répartit en contributions égales à 75 p. 100 du coût des études de rénovation urbaine, à 50 p. 100 du coût de la préparation des programmes et à 50 p. 100 du coût de l'exécution de ces programmes.

Le gouvernement fédéral s'est aussi associé aux gouvernements des provinces, selon les dispositions de la Loi, pour aider à aménager des terrains et y installer les services en vue de les vendre à de futurs propriétaires-occupants. Vingt-quatre des 94 lotissements autorisés jusqu'à maintenant ont été approuvés en 1967.

partial debt cancellation continued to be available for municipal sewage treatment projects. Loans at \$26.6 million in 1967 were below the \$35.7 million of the previous year.

The Corporation also made contributions under the Act of up to 75% of the cost of urban renewal studies, paid 50% of the cost of preparing urban renewal schemes, and 50% of the cost of implementing such schemes. In total, commitments towards urban renewal activity reached \$59 million in 1967 compared with \$16 million in 1966.

Also on a Federal-Provincial partnership basis assistance was provided under the Act for the assembly and servicing of land for sale to prospective home-owners. Twenty-four of the 94 developments authorized to date were approved in 1967.

The Corporation was also engaged in many other forms of endeavours. Representatives continued to serve on more than 40 Federal interdepartmental committees. The Corporation accepted the responsibility for administering and controlling all of the assets of the Canadian Corporation for the 1967 World Exhibition on that part of the Expo site known as Cité du Havre and which includes Habitat, the Victoria Auto Park and the Autostade. A comprehensive programme of studies and investigations into all facets of housing was maintained.

In the latter context, there was considerable emphasis in many quarters in 1967 on national urban development problems. These questions and their relationship to the future well-being of Canadians were underlined in the Fourth Annual Review of the Economic Council of Canada. The Federal-Provincial Conference on Housing and Urban Development provided another opportunity — at the highest level — for an exchange of views on the challenges that the changing urban society presents, and of the urgency of that challenge.

There was general accord that the continuous and total prevention of blight plus the orderly planning of Canadian urban expansion could only come about as a matter of deliberate public policy, and the National Housing Act was again singled out as a particularly effective instrument in aiding urban development.

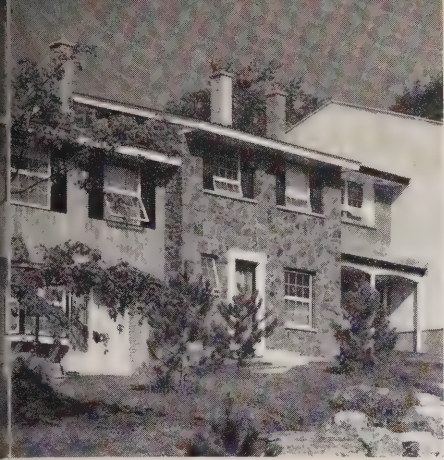
To maintain the National Housing Act as a modern and up-to-date document the Government announced, at the December Federal-Provincial conference, that it has under consideration a number of possible amendments to existing statutes that could eventually set new standards in the character of suburban growth around cities.

Proposals to deal with all of the implications of burgeoning cities together with the surging demand for living space include programmes of financial support for comprehensive planning of urban regions and in the advance acquisition of land for transportation corridors and open spaces for recreation and similar community purposes; participation in land assembly and development of comprehensively-planned new suburban communities within urban regions; housing subsidy programmes to serve as an integral part of other combined Federal and Provincial anti-poverty measures in special areas characterized by general poverty, lack of employment opportunities and slow economic growth; and a more vigorous publicly-supported housing programme to assist growing families on modest means.

These proposals plus suggested changes in loan ratios for home-ownership were generally acceptable to delegations at the conference. Moreover, there was agreement on a form of continuing study of the social goals of housing and it was decided that meetings would be held early in 1968 at the deputy minister level and that appropriate Ministers would confer sometime thereafter on these very pressing matters.

The reactivation of the limited-dividend provisions of the National Housing Act was also announced. These have been more or less inactive since 1964 with the introduction of legislation to permit the making of loans to non-profit corporations.

Turning to 1968, the Corporation fully expects that an improved climate for mortgage lending, stemming in part from the freer National Housing Act interest rate, will result in greatly increased participation by approved lenders in financing residential construction. The Corporation will also have some funds to invest in home-ownership.



Town houses in the City of Ottawa financed with National Housing Act loans.

Habitations multifamiliales (town houses) financées à Ottawa, grâce à des prêts de la Loi nationale sur l'habitation.

La Société s'est aussi intéressée à bon nombre d'autres réalisations. Elle a continué de se faire représenter au sein de plus de 40 comités interministériels du gouvernement fédéral. Elle a accepté en 1967 la responsabilité de gérer les biens de la Compagnie canadienne de l'Exposition universelle de 1967, situés sur l'emplacement qui porte le nom de Cité du Havre où se trouve Habitat; sa responsabilité s'étend aussi à l'autoparc Victoria et à l'autostade. De plus, elle a continué de faire elle-même ou de faire effectuer des études et des enquêtes dans tous les domaines ayant trait à l'habitation.

A ce propos, on a fortement souligné dans bon nombre de milieux, en 1967, les problèmes suscités par l'aménagement urbain à la grandeur du pays. Le Conseil économique du Canada, dans son quatrième exposé annuel, a signalé d'une façon précise et détaillé l'existence de ces problèmes et leur rapport avec le bien-être futur des Canadiens. La conférence fédérale-provinciale sur le logement et l'aménagement urbain a été une autre occasion pour tous nos chefs d'Etat d'échanger des idées sur les difficultés que présente l'évolution de notre société urbaine et sur l'urgence d'y trouver des solutions.

On a reconnu d'une façon générale que la prévention constante et totale du délabrement ainsi qu'une planification sensée de notre expansion urbaine ne pouvaient se réaliser que par l'application d'une politique acceptée par toutes les institutions publiques, et alors la Loi nationale sur l'habitation est apparue

encore une fois comme un instrument particulièrement efficace pour faciliter l'aménagement de nos milieux urbains.

Afin que la Loi nationale sur l'habitation continue d'exercer une influence salutaire sur l'accroissement des collectivités, le gouvernement a annoncé, lors de la conférence fédérale-provinciale de décembre, qu'il songe à y apporter un certain nombre de modifications pouvant servir à établir de nouvelles normes de qualité relativement au développement des banlieues.

Les projets mis de l'avant pour surmonter toutes les difficultés inhérentes à l'accroissement de nos villes et pour répondre à la demande toujours plus pressante de nouveaux milieux de vie comprennent des programmes d'appui financier à l'aménagement global de régions urbaines et à l'acquisition anticipée de terrains, en vue d'y aménager des voies de communication et des aires libres à des fins de récréation et à d'autres fins collectives du même genre. On a aussi songé à participer à l'aménagement de terrains et à l'établissement de nouvelles collectivités de banlieue ainsi qu'à des programmes de subventions à l'habitation, dans le cadre des mesures prises par le gouvernement fédéral et celui des provinces pour combattre la pauvreté dans certaines régions économiquement faibles. On a enfin songé à prévoir un programme plus intense d'aide à l'habitation, de la part du secteur public, pour les familles qui augmentent et dont les moyens sont modestes.

Tous ces projets et l'augmentation proposée du montant des prêts ont généralement été jugés acceptables par les délégués à la conférence. De plus, on s'est mis d'accord pour continuer l'étude des aspects sociaux de l'habitation et organiser au début de 1968 une première réunion des sous-ministres qui serait suivie d'une autre réunion des ministres en cause afin d'examiner toutes ces questions pressantes.

Le gouvernement a aussi annoncé son intention de réactiver les dispositions de la Loi visant les prêts aux compagnies à dividendes limités. Celles-ci ont été plus ou moins inappliquées depuis 1964, soit depuis l'adoption de la législation permettant les prêts aux compagnies sans but lucratif.



Victoria's Bastion Square was the first urban renewal project under the Act to be restored by means of a rehabilitation programme.

Bastion Square, à Victoria, a été le premier programme de rénovation urbaine qui ait été réalisé par des travaux de restauration.

Policies directed to the stimulation of private housing demand, while they contribute to increases in the total housing stock, do not ensure that a major share of these increases is directed to those in greatest need. Consequently, attention will be devoted not only to increased production, but to the distribution of housing to ensure that families and individuals in all income groups share in any improvement of housing conditions.

By far the major area of investment of Federal funds in 1968 will be in loans and contributions to other levels of government for low-rental housing projects and land assembly. Similarly, commitments for special programmes such as student housing, sewage treatment and urban renewal, will grow.

In summary, there will be a substantial increase in 1968 in Federal response to provincial and municipal needs in meeting all of the problems of social housing and urban development. There will be continued support of the private mortgage market to ensure that prospective home-owners will not be deprived of home-ownership because of a lack of approved lender activity. Amendments to the National Housing Act to provide for new programmes of assistance for special projects will be proposed.

But there is still a long way to go before Canada's most urgent housing needs are substantially met. All major cities are faced with swiftly expanding populations and with the concomitant problems of urbanization. It is a corollary of growth of this magnitude and of predicted future increments that an adequate volume of housing be produced at the right time in the proper places. It is clear, for example, that housing shortages are most acute in the cities, particularly for middle and low-income families.

It is estimated that, if the production of housing is to keep pace with anticipated household formation and with continuation of past trends in the relationships between incomes and housing costs, some 585,000 new dwelling units must be put in place by the end of 1970 with the volume reaching 200,000 units annually by that time. The longer-term view is that housing production will continue to rise in the 1970's to an output of about 1.1 million units in the first half of the decade and about 1.3 to 1.4 million in the second half.

These are no small challenges. But they must be accepted. It is therefore imperative that all those concerned — governments, lenders, builders — work together more closely and more effectively than ever before to provide the leadership, the funds and the technology required and to ensure, in turn, a volume of new housing consistent with need.

H. W. Hignett

H. W. HIGNETT,
President and
Chairman of the Board
of Directors

En 1968, la Société s'attend à ce que l'amélioration du climat économique, causée en partie par la libération du taux d'intérêt exigé selon la Loi, entraînera une participation beaucoup plus active des prêteurs agréés au financement de la construction résidentielle. Pour sa part, elle aura encore des capitaux à investir dans la construction d'habitations pour les propriétaires-occupants.

Même si les politiques conçues pour stimuler la demande de logements privés ont contribué à augmenter notre réserve totale d'habitations, elles n'assurent pas nécessairement qu'une partie importante de ces logements sert à répondre aux besoins les plus pressants.

Nous allons donc nous préoccuper à l'avenir non seulement d'augmenter la production de logements mais de voir à ce que les familles et les personnes appartenant à toutes les classes de revenu profitent de toute amélioration apportée à la situation.

Cependant, le gouvernement fédéral investira surtout des capitaux en 1968 dans des prêts et des contributions à d'autres paliers de gouvernement pour aider à réaliser des logements à bas loyer et des programmes d'aménagement de terrains. Les engagements du gouvernement fédéral vont aussi augmenter à l'égard des programmes spéciaux comme les logements pour les étudiants, l'épuration des eaux vannes et la rénovation urbaine.

En résumé, le gouvernement fédéral s'efforcera encore beaucoup plus en 1968 de répondre aux besoins et d'aider à résoudre les difficultés des provinces et des municipalités à l'égard des logements sociaux et de l'aménagement urbain. Il continuera d'appuyer le marché privé des prêts hypothécaires afin d'assurer que toute personne désireuse de devenir propriétaire d'une maison n'en sera pas empêchée à cause de l'inactivité des prêteurs dans ce domaine. Enfin, il proposera de nouvelles modifications à la Loi nationale sur l'habitation, qui permettront de réaliser des programmes d'aide à la réalisation de projets spéciaux.

Il ne faut pas perdre de vue, cependant, que toutes les grandes villes voient leur population augmenter rapidement et font face à tous les problèmes causés par l'urbanisation. Cela

entraîne la nécessité de construire un nombre suffisant de maisons au bon moment et aux bons endroits. Il est clair, par exemple, que la rareté de logements est très grave dans les villes, surtout pour les familles à revenu moyen et à revenu modique.

On a estimé que pour répondre aux besoins des nouvelles familles qui vont se former, si les mêmes rapports continuent d'exister entre les revenus et les coûts de l'habitation, il va falloir construire environ 585,000 logements d'ici la fin de 1970 et le volume annuel devra être de 200,000 logements à ce moment-là. A plus long terme, on prévoit que l'augmentation de la population, au cours des années '70, va nécessiter la production de 1.1 million de logements dans les cinq premières années et de 1.3 à 1.4 million au cours des cinq années suivantes.

Ces données sont un peu effarantes, mais il ne faut pas les ignorer. Il est donc impérieux que tous les éléments en cause — gouvernements, prêteurs, constructeurs — unissent leurs efforts et leur compétence pour fournir la direction, les moyens financiers et le savoir-faire nécessaires en vue de réaliser assez de logements pour répondre aux besoins.

*le président de la
Société et du Conseil
d'administration*



H. W. HIGNETT



McGill University student residence financed under the National Housing Act.

Résidence pour les étudiants de l'Université McGill, financée en vertu de la Loi nationale sur l'habitation.

Corporation Operations

Loans by the Corporation

For the fourth successive year the Corporation was the principal source of funds for mortgage loans under the National Housing Act. Some 66% of all mortgage loans approved under the Act were made by the Corporation as direct lending activity to assist the private production of housing rose in value to \$661 million from \$537 million in 1966 and \$467 million in 1965.

In an effort to supplement private lenders' funds, the Corporation was again authorized to launch a programme of loans to builders without insisting on the usual pre-sale require-

ment. The only change in the 1967 programme compared with that of previous years was in timing. Extended direct lending activity traditionally has been undertaken in the Fall of the year. In 1967, however, to ensure a high rate of housing starts early in the year, there was a Spring programme between April 1 and May 31. Commitments for 18,341 units were approved during the period.

Altogether, Corporation loans to owners and builders in 1967 for 28,185 units were 1.2% higher than the 27,844 units approved in 1966. Loans to owner-applicants were made for 7,793 units compared with 7,239 in 1966 while loans to builders accounted for 20,392 dwellings as against 20,605 in 1966. Direct rental loans for 4,947 units were approved,

L'activité de la Société

Les prêts de la Société

Depuis quatre années consécutives, la Société est la principale source des prêts hypothécaires consentis aux termes de la Loi nationale sur l'habitation. Au rythme d'environ 66 p. 100 de tous les prêts hypothécaires approuvés en vertu de la Loi, elle supplée la production de logements par le secteur privé. La valeur de ces prêts a atteint 661 millions de dollars en 1967 comparativement à 537 millions en 1966 et à 467 millions en 1965.

Au cours de l'année, la Société fut autorisée encore une fois à lancer un programme de prêts aux constructeurs, sans exiger d'eux de vendre d'avance les maisons en cause. Contrairement aux années antérieures, ce programme fut mis en vigueur au printemps plutôt qu'à l'automne, afin de donner un bon élan à la mise en chantier dès les premiers mois de l'année. Ce programme a duré du 1er avril au 31 mai et la Société a approuvé des prêts pour la construction de 18,341 logements.

L'ensemble des prêts que la Société a consentis aux propriétaires et aux constructeurs en 1967, représente 28,185 logements, soit 1.2 p. 100 de plus que les 27,844 logements approuvés en 1966. Les prêts consentis aux propriétaires requérants représentent 7,793 logements comparativement à 7,239 en 1966, tandis que les prêts aux constructeurs représentent 20,392 logements par rapport à 20,605 en 1966. Des prêts directs ont été approuvés pour la construction de 4,947 logements à loyer, comparativement à 2,828 en 1966. Comme toujours, cette activité a été limitée presque exclusivement aux centres de moindre importance et aux municipalités dont l'existence dépend de l'exploitation des richesses naturelles.

(SLC — Tableaux 26, 27, 28)

De plus, la Société a approuvé des prêts pour l'achat de 3,746 logements existants. C'était la première année complète où l'on appliquait cette disposition particulière de la Loi sur l'habitation modifiée au mois de novembre 1966. Cette année-là, la Société n'avait approuvé que huit prêts pour l'achat de maisons existantes. (SLC — Tableau 25)

Les prêts des prêteurs agréés

Après cinq années consécutives d'activité réduite dans le domaine des prêts hypothécaires prévus par la Loi nationale sur l'habitation, les prêteurs agréés ont accusé une reprise considérable d'activité en 1967.

En effet, le nombre de prêts hypothécaires assurés que les prêteurs agréés ont approuvés aux termes de la LNH est passé de 10,291 en 1966 à 25,913 en 1967. La plus forte partie de cette augmentation consiste en prêts pour des logements à loyer dont le nombre s'est élevé à 19,540 par rapport à 6,362 l'année précédente. En même temps, le nombre des maisons financées à des fins d'occupation par le propriétaire est passé de 3,929 en 1966 à 6,373 en 1967. (SLC—Tableaux 26, 27, 28)

Dès le début de l'année, on a constaté l'effet de la formule approuvée en novembre 1966 pour faire varier le taux maximal d'intérêt exigé aux termes de la Loi nationale sur l'habitation, selon les fluctuations du rendement des obligations à long terme du gouvernement du Canada. En vertu de cette formule, le taux d'intérêt pouvait se situer à 1½ p. 100 au-dessus de celui des obligations du gouvernement fédéral et des redressements trimestriels pouvaient être faits à ¼ p. 100 près.

Alors que le taux maximal d'intérêt était de 7¼ p. 100 durant les trois premiers mois de l'année, le nombre de logements approuvés par les prêteurs aux termes de la Loi s'est élevé à 15,014, ce qui dépassait le total enregistré pour toute l'année 1966. Au cours des mois suivants, il se produisit toutefois un certain ralentissement de cette activité.

Le 1er octobre, cependant, lorsque le nouveau taux maximal fut porté à 8¼ p. 100, soit au maximum de l'écart de 2¼ p. 100 prévu entre ce taux et le taux moyen des obligations à long terme du gouvernement du Canada, il y eut une nouvelle reprise d'activité. Après le 1er octobre, il est arrivé souvent que des prêts ont été accordés aux propriétaires-occupants à un taux d'intérêt légèrement inférieur au maximum autorisé. D'une façon générale, cependant, les prêts pour la construction à des fins de location ont été faits au taux de 8¼ p. 100.

compared with 2,828 units in 1966, this activity, as in previous years, being confined almost exclusively to smaller centres and resource communities. (CHS — Tables 26, 27, 28)

In addition, the Corporation approved loans for the purchase of 3,746 existing dwelling units. This was the first full year of activity under this particular provision of the housing legislation following a November, 1966 amendment to the Act. Loans for the purchase of eight existing dwelling units were approved in 1966. (CHS — Table 25)

Loans by Approved Lenders

After five consecutive years of declining activity in National Housing Act mortgage lending, approved lenders, in 1967, registered a substantial increase. Insured mortgage lending by approved NHA lenders jumped to 25,913 units compared with 10,291 in 1966. Loans for rental units accounted for most of the increase with 19,540 rental units approved against 6,362 the year before. At the same time, units financed for home-ownership increased to 6,373 from 3,929 in 1966. (CHS — Tables 26, 27, 28)

In evidence early in the new year was the impact of the formula, approved in November 1966 which permitted the maximum National Housing Act rate to fluctuate in relation to changing yields on long-term Government of Canada bonds. It provided for a rate of interest $1\frac{1}{2}\%$ above that applicable to Federal securities and quarterly adjustments to the nearest one-quarter of one per cent if bond yields increased or decreased.

With a maximum rate of interest of $7\frac{1}{4}\%$ during the first three months of the year, the number of units approved by lenders operating under the National Housing Act, at 15,014, exceeded the total for all of 1966. The ensuing months were marked by a lull in approved lender activity. However, with the advent of a new maximum rate of $8\frac{1}{4}\%$ on October 1, set in accordance with a statutory formula that permits a spread of $2\frac{1}{4}\%$ over the long-term Government of Canada bond rate average, activity again increased. After October 1, interest rates for home-ownership loans tended to be made at a small percentage

less than the authorized maximum rate. Rental loans, generally, were at the maximum $8\frac{1}{4}\%$.

During the year, the activity of the banks, among all of the approved NHA lenders, showed the most marked increase. After a year of relative inactivity in 1966, banks approved loans for 6,602 units, more than half of them for home-ownership. Trust companies increased their loan approvals under the National Housing Act to 11,335 units in 1967 from 4,343 in 1966, while the life insurance companies' activity, with 6,544 units approved, was 14.7% above the 5,704 in the previous year.

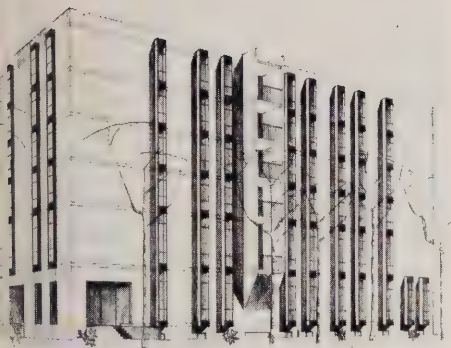
Loans to Limited-Dividend and Non-Profit Corporations

To aid families and persons in the low and moderate income groups, 90% loans are available from the Corporation to limited-dividend and non-profit corporations who wish to provide low-rental accommodation of the self-contained, hostel or dormitory type. Under the limited-dividend provisions of the National Housing Act the borrowers are limited to a 5% return on equity while, under the alternative approach, borrowers are of a non-profit character sponsored by a public body such as a municipality or public-spirited charitable group. In both instances, some control is exercised over the rents to be charged and the incomes of eligible tenants are within prescribed income limits.

The limited - dividend provisions have been more or less inoperative since 1964. At that time, some 36,700 units had been financed under this particular provision of the Act. Considerable activity has taken place in the meantime under the non-profit provisions.

In total, 81 loans to non-profit corporations amounting to \$30.6 million for 1,112 self-contained units and hostel accommodation for 3,776 persons were approved in 1967. In 1966, 73 loans were approved for \$20.9 million for 1,612 self-contained units and hostel accommodation for 1,803 persons.

Of the 81 loans approved during the year, 74 were to finance projects for elderly persons. Seven loans were to non-profit corporations sponsoring projects for special groups. Three



This new YWCA in Quebec City will be built with the help of a National Housing Act loan.

Ce nouvel édifice de la YWCA sera construit à Québec grâce à un prêt consenti aux termes de la Loi nationale sur l'habitation.

Au cours de l'année, l'activité des banques en particulier accusa la plus forte augmentation. Après être restées relativement inactives en 1966, les banques ont approuvé des prêts pour la construction de 6,602 logements dont plus de la moitié sont destinés à des propriétaires. Les compagnies de fiducie furent également plus actives aux termes de la Loi puisqu'elles ont permis de construire 11,335 logements en 1967 en regard de 4,343 en 1966; par ailleurs, l'activité des compagnies d'assurance sur la vie a dépassé de 14.7 p. 100 celle de l'année précédente, soit 6,544 logements approuvés en 1967 par rapport à 5,704 en 1966.

Les prêts aux compagnies à dividendes limités et aux compagnies sans but lucratif

Afin d'aider les familles et les personnes qui appartiennent aux groupes inférieur et médian des revenus, la Société offre des prêts de 90 p. 100 aux compagnies à dividendes limités et aux compagnies sans but lucratif qui désirent construire des logements complets à loyer modique ou encore des immeubles du genre foyer ou résidence. En vertu des dispositions de la Loi nationale sur

l'habitation visant les compagnies à dividendes limités, les emprunteurs ne peuvent réaliser qu'un revenu de 5 p. 100 sur leur mise de fonds, tandis que selon la deuxième formule, les emprunteurs sont en général une société constituée à des fins non lucratives par un organisme public comme une municipalité ou par un groupe de personnes charitables animées d'esprit civique. Dans les deux cas, la Société exerce un certain contrôle sur les loyers à exiger; par ailleurs, les revenus des locataires jugés admissibles doivent se situer dans les limites prescrites.

Les dispositions de la Loi visant les compagnies à dividendes limités ont été de moins en moins appliquées depuis 1964. A ce moment-là, environ 36,700 logements avaient été financés de cette façon. Mais depuis, un grand nombre de logements ont été construits selon la deuxième formule, soit les prêts aux compagnies sans but lucratif.

Au total, 81 prêts d'une valeur de 30.6 millions de dollars ont été consentis à des compagnies sans but lucratif, ce qui a permis de construire 1,112 logements complets et des pensions ou résidences pour loger 3,776 personnes, au cours de 1967. En 1966, 73 prêts d'une valeur de 20.9 millions avaient permis de construire 1,612 logements complets et des foyers ou résidences pour loger 1,803 personnes.

Les personnes âgées ont profité de 74 des 81 prêts approuvés au cours de l'année. Les sept autres prêts ont servi à loger certains groupes spéciaux de personnes. Trois d'entre eux ont été consentis à la YWCA, à Hamilton, Winnipeg et Vancouver, pour loger des jeunes filles à faible revenu dans des pensions. Les quatre autres prêts ont servi à loger des enfants dans une pension; parmi ceux-ci, il y a eu le premier prêt consenti à la Société de l'aide à l'enfance.

Les prêts consentis en 1967 à des sociétés sans but lucratif ont porté à 215 le nombre total des prêts de ce genre et leur valeur à 65.8 millions de dollars, depuis que le programme a été adopté en 1964. Jusqu'à maintenant, 3,974 logements complets ont été réalisés et 6,872 personnes ont pu être logées dans des habitations collectives.

(SLC — Tableaux 36, 37)

of these loans were to YWCA's in Hamilton, Winnipeg and Vancouver to finance hostels for young girls of low income. The other four loans approved were to finance hostel accommodation for children. Included in this group was the first loan to a Children's Aid Society.

The 1967 activity in loans to non-profit corporations brought to 215 the number of loans and to \$65.8 million the value of such loans since the programme was introduced in 1964. Thus far, 3,974 self-contained units and hostel accommodation for 6,872 persons have been produced. (CHS — Tables 36, 37)

Loans for Student Housing Projects

Prior to legislative amendments in 1966, loans under this provision of the Act were restricted to a university, a co-operative association or a charitable corporation requiring assistance for the construction of a university housing project or the acquisition of existing buildings for their conversion into a university housing project.

The conditions of eligibility were broadened in November, 1966 to permit the Corporation to include a province or its agency, a municipality or its agency, a hospital, or a school board as applicants.

During the year, 35 loans amounting to \$60.6 million and providing accommodation for 7,457 single students and 1,514 married students and their families, were approved. This activity brought to 176 and \$220 million the number and amount of student housing loans approved during the seven years that the legislation has been operative. Altogether, 38,249 single and 2,087 married students and their families have been accommodated under this programme. (CHS — Table 40)

Of the new borrowers eligible under the broadened provisions of this facet of the Act, hospitals were most active. Eight loans were approved during the year in an amount of \$6.5 million to finance hostel accommodation for 932 student nurses and interns.

With a loan in September to St. Dunstan's University in Prince Edward Island, universities in all provinces have now received assistance under this programme.

Loans for Sewage Treatment Projects

In December, 1960 the National Housing Act was amended to provide assistance in the form of low-interest loans and partial debt cancellation for municipal sewage treatment projects. The arrangement provides for the forgiveness of 25% of the NHA loan for work completed on or before March 31, 1970. To date, 1,256 projects have been undertaken in 847 municipalities with assistance amounting to \$234.6 million.

In 1967, loan approvals numbered 140 in an estimated amount of \$26.6 million providing assistance to 85 municipalities. These included eight loans to the Province of Ontario, the first loans made to a province under this programme. (CHS — Tables 43, 44)

Loans for Home Improvements

Banks approved 16,631 loans in a total amount of \$35.2 million compared with 18,042 for \$35.9 million in 1966. Since the beginning of the Home Improvement Loan programme in 1955, a total of 325,664 loans has been approved totalling \$454.9 million against which the Corporation's liability is \$23 million or 5% of total loans made by each bank. (CHS — Table 35)

The banks reported \$76.2 million as the outstanding debt on home improvement loans at the end of 1967. The Home Improvement Loan Insurance Fund stood at \$3.5 million. Claims and legal expenses against the Insurance Fund paid to the banks during 1967 amounted to \$284,758 compared with \$433,677 in 1966. Total claims and legal expenses paid to date amount to \$2.6 million of which \$474,042 has been recovered by the Fund.

Urban Renewal

Activity under the urban renewal provisions of the National Housing Act accelerated in 1967. During the year, the Corporation provided financial assistance to 38 municipalities to undertake urban renewal studies. Contributions were approved to 34 municipalities to help them prepare 35 urban renewal schemes and six municipalities received assistance to implement renewal schemes.

Les prêts pour loger les étudiants

Jusqu'à ce que la Loi fut modifiée en 1966, la Société ne pouvait consentir un prêt qu'à une université, une association coopérative ou une société de charité en vue d'aider à construire un ensemble de logements pour les étudiants des universités ou à faire l'acquisition de bâtiments existants et à les transformer en logements pour les étudiants. A partir du mois de novembre 1966, la Société fut autorisée à consentir des prêts de ce genre aux provinces et aux municipalités ou à des organismes de celles-ci, aux hôpitaux-écoles et aux commissions scolaires.

Au cours de l'année, 35 prêts d'une valeur globale de 60.6 millions de dollars ont été approuvés. Ces prêts ont permis de loger 7,457 étudiants célibataires et 1,514 étudiants mariés ainsi que leur famille. Le nombre de prêts consentis pour loger des étudiants au cours des sept dernières années, c'est-à-dire depuis le moment où cette législation est entrée en vigueur, a atteint le chiffre de 176, ce qui représente au total 220 millions de dollars. Tous ces prêts ont permis de loger environ 38,249 étudiants célibataires et 2,087 étudiants mariés avec leur famille. (SLC — Tableau 40)

Parmi les nouveaux groupes d'emprunteurs, ce sont les hôpitaux qui ont manifesté le plus d'intérêt. En effet, au cours de l'année, huit prêts représentant une valeur globale de 6.5 millions de dollars ont été accordés pour loger 932 étudiantes infirmières et internes dans des résidences.

Depuis le mois de septembre dernier, alors que l'Université Dunstan de l'Ile-du-Prince-Edouard a reçu un prêt, les universités de toutes les provinces ont maintenant bénéficié de ce programme.

Les prêts pour l'épuration des eaux vannes

Depuis le mois de décembre 1960, la Loi nationale sur l'habitation renferme une disposition prévoyant des prêts à faible intérêt et la remise d'une partie de la dette pour aider à la réalisation de programmes municipaux d'épuration des eaux vannes. Dans chaque cas, l'entente prévoit la remise de 25 p.

100 du prêt LNH si les travaux sont achevés au plus tard le 31 mars 1970. Jusqu'à ce jour, 1,256 programmes de ce genre ont été entrepris dans 847 municipalités; le montant total de l'aide financière accordée à cette fin par le gouvernement fédéral se chiffre par 234.6 millions de dollars.

En 1967, la Société a approuvé 140 prêts en faveur de 85 municipalités, ce qui représente une valeur estimative de 26.6 millions. Ce chiffre comprend huit prêts à la province d'Ontario, les premiers qui soient consentis à une province en vertu de ce programme. (SLC — Tableaux 43, 44)

Les prêts pour l'amélioration de maisons

Les banques ont approuvé 16,631 prêts qui représentent une valeur totale de 25.2 millions de dollars comparativement à 18,042 prêts valant 35.9 millions, en 1966. Depuis l'établissement du programme de prêts pour l'amélioration de maisons en 1955, 325,664 prêts représentant 454.9 millions ont été approuvés. La responsabilité de la Société à l'égard de ces prêts se chiffre par 23 millions ou 5 p. 100 du total des prêts consentis par chaque banque. (SLC — Tableau 35)

Les banques établissent à 76.2 millions de dollars la valeur de leurs créances au compte des prêts pour l'amélioration de maisons, à la fin de 1967. Le Fonds d'assurance des prêts pour l'amélioration de maisons se chiffrait par 3.5 millions. Le montant des réclamations et des frais juridiques imputés au Fonds d'assurance, qui a été payé aux banques au cours de 1967, s'élève à \$284,758 comparativement à \$433,677 en 1966. La valeur totale des réclamations et des frais juridiques payés jusqu'à ce jour s'élève à 2.6 millions de dollars, dont \$474,042 ont été recouvrés par le Fonds.

La rénovation urbaine

En 1967, on s'est de plus en plus préoccupé de la rénovation des milieux urbains. Au cours de l'année, en effet, la Société a fourni une aide financière à 38 municipalités afin de leur permettre d'entreprendre des études de rénovation urbaine. Des contributions ont été versées à 34 municipalités pour les aider

Urban Renewal Studies

An urban renewal study is a broad examination of urban conditions to identify blighted or sub-standard areas of a municipality, to determine requirements and to formulate an urban renewal programme based on the physical, social and economic factors affecting renewal. The Federal Government, through the Corporation, will pay up to 75% of the cost of a city-wide urban renewal study.

Federal grants totalling \$663,329 to assist in carrying out 38 urban renewal studies were approved in 1967, including initial grants to one municipality in British Columbia, three in Manitoba, three in Nova Scotia, one in New Brunswick, 11 in Ontario, five in Quebec and 14 in Saskatchewan. In 1966, 44 grants totalling \$697,202 were approved for urban renewal studies.

Since 1955, when the urban renewal study legislation was first enacted, 156 studies have been undertaken in communities across the country. (CHS — Tables 41, 42)

Preparation of Urban Renewal Schemes

An urban renewal scheme is a specific municipal plan of action for the renewal of a blighted or sub-standard area of a municipality through the undertaking of redevelopment, rehabilitation and conservation programmes or any combination of these programmes. The preparation of a scheme entails a detailed examination of the area including social, physical and economic studies necessary to support proposals and the programming for implementation. The Corporation may pay half the cost of preparing urban renewal schemes.

During 1967, contributions totalling \$641,628 were approved for the preparation of 35 urban renewal schemes, including initial contributions for the municipalities of Baie-St-Paul, Boucherville, Brantford, Calgary, Cloverdale, Cornwall, Dawson Creek, Drummondville, Duncan, Esterhazy, Gillam, Guelph, Kelowna, Kingston, Lethbridge, Lévis, Longueuil, Matane, Nakusp, New Westminster, Pierrefonds, Revelstoke, Rimouski, Rivière - du - Loup, Sarnia, Sarnia Township, Stellarton, Ste-Anne-de-Bellevue, St-Michel, Timmins, Trenton (2), Vernon, Victoria and Yorkton. (CHS—Tables 41, 42)

Implementation of Urban Renewal Schemes

Implementation of an urban renewal scheme is the undertaking of a municipal plan of action for a blighted or sub-standard area of a municipality. The Corporation may contribute half the cost of implementing an urban renewal scheme and may make a loan to a municipality or a province not exceeding two-thirds of the cost of implementation acceptable to the Corporation after deducting Federal contributions. The Corporation receives one-half of any revenue from the sale or lease of acquired lands and buildings.

During 1967, net Federal contributions estimated at \$48.3 million were approved including initial grants for Alert Bay, Amherst, Dartmouth, Hamilton, Montréal, Sault Ste. Marie, St. John's, Sudbury, Vancouver (2).

Public housing in Fort McMurray, Alberta, built under the Federal-Provincial partnership arrangement.

Logements sociaux construits à Fort McMurray, Alberta, en vertu d'une entente conclue entre le gouvernement fédéral et celui de la province.





à préparer 35 programmes de rénovation urbaine, tandis que six municipalités ont reçu une aide financière qui leur a permis de mettre à exécution des programmes de rénovation.

Les études de rénovation urbaine

Une étude de rénovation urbaine comprend un examen général de la situation dans une municipalité en vue d'y déceler les secteurs délabrés ou en décrépitude. Une telle étude sert aussi à définir les besoins et à élaborer un programme de rénovation urbaine fondé sur les facteurs physiques, sociaux et économiques qui peuvent influencer sur la rénovation. Le gouvernement fédéral, par l'entremise de la Société centrale d'hypothèques et de logement, est disposé à payer jusqu'à 75 p. 100 de ce que coûte une étude de rénovation urbaine portant sur toute une ville.

Au cours de l'année 1967, le gouvernement fédéral a approuvé le versement de contributions s'élevant à \$663,329 au total pour aider à entreprendre 38 études de ce genre. Ce chiffre comprend des contributions initiales,

Public housing programmes under the Housing Acts have provided some 30.000 dwelling units.

Les programmes de logements sociaux entrepris en vertu des lois sur l'habitation ont permis de réaliser environ 30.000 logements.

en faveur d'une municipalité de la Colombie-Britannique, trois du Manitoba, trois de la Nouvelle - Ecosse, une du Nouveau-Brunswick, onze de l'Ontario, cinq du Québec et quatorze de la Saskatchewan. En 1966, 44 contributions représentant une valeur de \$697,202 avaient été approuvées pour des études de ce genre.

Depuis l'année 1955, alors que les dispositions de la Loi prévoyant une aide financière à cette fin furent édictées, 156 études de ce genre ont été effectuées dans des municipalités de tout le pays.
(SLC — Tableaux 41, 42)

La préparation de programmes de rénovation urbaine

Un programme de rénovation urbaine est un

Eight loans to assist in the implementation of urban renewal schemes were approved in 1967 for Amherst, Dartmouth, Hamilton (2), Natal, St. John's and Winnipeg (2), in a total amount of \$9.4 million. (CHS — Tables 41, 42)

Public Housing

The National Housing Act offers two forms of Federal aid for the development of public housing to provide accommodation for low-income families and individuals.

Assistance may be extended through long-term loans to provinces or municipalities or their agencies with annual contributions towards operating losses or through Federal-Provincial partnership arrangements. In addition, loans are available from the Corporation under the National Housing Act for the acquisition of land for future public housing.

Loan-Assisted Projects

In 1967, 88 loans amounting to \$104.0 million were approved for 7,657 units. Of these, 160 units are in Marystown, Newfoundland, 44 units are in four projects in Nova Scotia, and the balance of 7,453 are in the Province of Ontario. (CHS — Tables 36, 37)

The estimated annual 50% Federal contribution towards operating losses for the projects was \$2.7 million. In the three and one-half years it has been in force this legislation has resulted in the approval of 205 projects for 15,159 units.

One loan was approved during the year to assist in the construction of a public housing project in Ear Falls, Ontario. This does not involve a Federal contribution towards operating losses. During 1967, Federal contributions were approved towards operating losses on two existing projects in the City of Toronto, originally financed under Section 16A of the Act.

Eight loans were approved to assist in the acquisition of land for future public housing purposes during 1967. These were in the municipalities of Barrie, Brockville, Fort Frances, Leamington, Newmarket, Stratford, Timmins and Welland. The total amount of loans was \$113,298.

Federal-Provincial Projects

During 1967, approval was given for Federal-Provincial housing projects in Battleford, Corner Brook, Estevan, Fort Qu'Appelle, Glace Bay, Halifax, Humboldt, Kerrobert, Meadow Lake, Moose Jaw, Moosomin, New Waterford, Prince Albert, Saanich, Saskatoon, Taber, Vancouver, and Weyburn. These will provide 1,345 dwelling units. During the previous year, 604 dwelling units were approved in nine projects.

To the end of 1967 approval had been given for 14,318 rental units under the Federal-Provincial partnership arrangement. Of these, 11,878 are subsidized at rents related to the income of the tenants while the balance are leased at fixed rents related to dwelling size and at levels sufficient to recover capital costs and to meet operating expenses. The Federal Government's 75% share of the deficit of the subsidized units in 1966, paid in 1967, was \$2.3 million. (CHS — Tables 36, 37)

Under arrangements with the Provinces of Nova Scotia and Prince Edward Island and their Housing Commissions, assistance may be given under the National Housing Act for co-operative house-building. In 1967 projects were approved for 168 units in Nova Scotia. Since the inception of the programme in 1953, 1,499 units have been approved in Nova Scotia. Since 1960, 119 units have been approved under similar arrangements in Prince Edward Island.

In April, 1965 agreement was reached between the Federal Government and the Province of Saskatchewan for a joint programme to provide housing for Métis and enfranchised Indians in sparsely settled regions of northern Saskatchewan. During the year, 58 units were approved, bringing to 94 the total number of units approved under this experimental programme. The units are located at Air Ronge, Beauval, Buffalo Narrows, Cumberland House, Green Lake, Ile-à-la-Crosse, La Loche and Turner Lake. (CHS — Table 39)

Land Assembly

The Federal Government, through the Corporation, may provide up to 75% of the cost of assembling raw land for residential de-

plan précis qu'une municipalité dresse en vue d'entreprendre la rénovation d'un secteur délabré ou en décrépitude par des travaux de réaménagement, de restauration et de conservation ou une combinaison des trois. La préparation d'un programme entraîne l'examen détaillé d'un secteur particulier; elle nécessite des études portant sur les aspects social, physique et économique de ce secteur qui sont nécessaires pour appuyer les projets mis de l'avant et pour fixer le programme de leur exécution. La Société est autorisée à payer la moitié du coût de préparation des programmes de ce genre.

Au cours de 1967, le gouvernement fédéral a approuvé des contributions se chiffrant au total par \$641,628 pour la préparation de 35 programmes de rénovation urbaine. Ces chiffres comprennent des contributions initiales en faveur des municipalités de Baie St-Paul, Boucherville, Brantford, Calgary, Cloverdale, Cornwall, Dawson Creek, Drummondville, Duncan, Esterhazy, Gillingham, Guelph, Kelowna, Kingston, Lethbridge, Longueuil, Lévis, Matane, Nakusp, New Westminster, Pierrefonds, Revelstoke, Rimouski, Rivière-du-Loup, Ste - Anne - de - Bellevue, St-Michel, Sarnia, Sarnia Township, Stellarton, Timmins, Trenton (2), Vernon, Victoria et Yorkton.

(SLC — Tableaux 41, 42)

L'exécution des programmes de rénovation urbaine

L'exécution d'un programme de rénovation urbaine consiste à entreprendre la réalisation d'un plan qui a pour objet un secteur délabré ou en décrépitude d'une municipalité. La Société peut payer la moitié du coût d'exécution d'un programme de ce genre; elle peut aussi consentir à une municipalité ou à une province un prêt égal aux deux tiers de ce que leur coûte l'exécution d'un programme que la Société a accepté, déduction faite de la contribution du gouvernement fédéral. La Société reçoit la moitié de tout revenu provenant de la vente ou de la location des terrains et des bâtiments dont on a dû faire l'acquisition.

Pour l'année 1967, on estime à 48.3 millions de dollars la valeur globale nette des contributions que le gouvernement fédéral a approuvées, y compris la valeur des contribu-

tions initiales en faveur de Alert Bay, Amherst, Dartmouth, Hamilton, Montréal, St-Jean (T.-N.), Sault Ste. Marie, Sudbury et Vancouver (2).

En 1967, huit prêts furent approuvés pour aider à l'exécution de programmes de ce genre, en faveur de Amherst, Dartmouth, Hamilton (2), Natal, St-Jean (T.-N.) et Winnipeg (2). La valeur totale de ces prêts s'élevait à 9,4 millions de dollars.

(SLC — Tableaux 41, 42)

Les logements sociaux

En vertu de la Loi nationale sur l'habitation, le gouvernement fédéral peut aider de deux façons à aménager des logements sociaux à l'intention des familles et des personnes à faible revenu. Il peut consentir des prêts à longue échéance aux provinces et aux municipalités ou à des organismes de celles-ci et verser des contributions annuelles qui aident à payer les pertes d'exploitation. Le gouvernement fédéral peut aussi s'associer au gouvernement d'une province pour réaliser un programme particulier. De plus, la Loi prévoit des prêts pour l'acquisition de terrains en vue d'y construire des logements sociaux.

Les programmes qui ont bénéficié d'un prêt

En 1967, la Société a consenti 88 prêts représentant une valeur globale de 104.0 millions de dollars pour réaliser 7,657 logements. De ce nombre, 160 ont été réalisés à Marystown (T.-N.), 44 sont répartis dans quatre ensembles en Nouvelle-Ecosse et le reste, soit 7,453, sont en Ontario.

(SLC — Tableaux 36, 37)

On estime à 2.7 millions de dollars la contribution annuelle du gouvernement fédéral au paiement des pertes d'exploitation de ces ensembles, c'est-à-dire 50 p. 100 du total. Depuis l'application de cet article de la Loi, c'est-à-dire depuis trois ans et demi, la Société a approuvé 205 programmes qui représentent 15,159 logements.

Au cours de l'année, la Société a approuvé un prêt pour aider à réaliser un ensemble d'habitations à Ear Falls, Ontario. Pour ce cas particulier, il n'y a pas eu de contribution fédérale au paiement des pertes d'exploitation. Par ailleurs, le gouvernement fédéral a



The Leif Erickson Federal-Provincial public housing project in Saskatoon.

L'ensemble fédéral-provincial de logements sociaux Leif Erickson, réalisé à Saskatoon.

velopment. The balance of the cost is borne by the provincial partner who may ask the municipality concerned to assume a portion of the provincial government's share.

Twenty-four land assembly projects for 2,306 residential building lots were approved in 1967 under Federal-Provincial partnership agreements as follows: Allan, Burin, Canora, Colonsay, Delisle, Fortune, Grand Bank, Harbour Breton, Hamilton (2), Humboldt, Indian Head, Kitchener, Lloydminster, Melville, Nipawin, Redvers, Rosetown, Shellbrook, Sudbury, Timmins, Windsor, Yellowknife (2). During 1966, 2,119 lots were approved for development.

Since the inception of the programme in 1948, a total of 23,371 lots has been authorized for development. Of these, 14,915 have been placed in a sales position and 13,492 have been sold. (CHS — Tables 43, 44)

Also under Federal-Provincial partnership arrangement, approval was given for the acquisition and ultimate development for housing purposes of 2,866 acres of land as

follows: Aurora, 56 acres; Carleton Place, 40 acres; Espanola, 60 acres; Goulbourn Township, 250 acres; Niagara Falls, 48 acres; Oakville, 18 acres; Oshawa, 44 acres; Saltfleet Township, 1,500 acres; St. John's, 850 acres.

Mortgage Administration

The mortgage debt outstanding at the end of 1967 under the National Housing Act amounted to \$7.2 billion or approximately 29% of the mortgage debt in Canada. The increase was \$588 million in 1967 compared with \$482 million in 1966.

\$6.3 billion of the sum outstanding represented insured loans originated under the 1954 Act. The remainder is debt arising from joint loan operations under the Housing Acts prior to 1954, debt from uninsured loans made by the Corporation and from mortgages taken on sale of Corporation-owned property.

At the end of 1967, with a portfolio of over \$3.1 billion, the Corporation continued to hold the largest single share of the mortgage debt under the National Housing Act. Of this amount a substantial portion resulted from the increased direct lending programmes since 1957. \$1.9 billion of the NHA mortgage debt was held by life insurance companies, while other approved lenders held \$1.4 billion. The remainder of the mortgage debt, some \$640 million, was held by pension funds and purchasers in the secondary mortgage market. (CHS — Table 52)

Arrears, Defaults and Claims

At the end of 1967, the number of accounts in arrears for three months and over totalled 1,078 compared with 1,562 the year before. Related to the number of loans outstanding this represents a decrease to 0.18% from 0.27%. For loans administered by approved lenders the proportion of accounts in arrears to accounts under administration at the end of 1967 was 0.17% as compared to 0.18% for loans administered by the Corporation. Both were slightly lower than at the end of the previous year. Acquisitions from all National Housing Act sources during 1967 totalled 626 units — a substantial decrease from the previous year when a total of 2,332

payé une partie des pertes d'exploitation à l'égard de deux ensembles existants dans la ville de Toronto, qui avaient été financés à l'origine en vertu de l'article 16A.

La Société a de plus approuvé huit prêts pour aider à faire l'acquisition de terrains en vue d'y aménager ultérieurement des ensembles de logements sociaux. Il s'agit des municipalités de Barrie, Brockville, Fort Frances, Leamington, Newmarket, Stratford, Timmins et Welland. Le montant total de ces prêts s'élève à \$113,298.

Les programmes fédéraux-provinciaux

La société a approuvé au cours de l'année 1967 des programmes fédéraux-provinciaux d'habitations à Battleford, Corner Brook, Estevan, Fort Qu'Appelle, Glace Bay, Halifax, Humboldt, Kerrobert, Meadow Lake, Moose Jaw, Moosomin, New Waterford, Prince Albert, Saanich, Saskatoon, Taber, Vancouver et Weyburn, ce qui représente au total 1,345 logements. L'année précédente, les 604 logements ainsi approuvés étaient répartis dans neuf ensembles.

A la fin de 1967, on comptait 14,318 logements à loyer approuvés à la suite d'ententes conclues entre le gouvernement fédéral et le gouvernement des provinces. De ce nombre, 11,878 sont des logements à loyer subventionné calculé en rapport avec le revenu des locataires, tandis que les autres sont loués à des loyers fixes établis d'après les dimensions des logements et à un taux suffisant pour permettre de recouvrer les coûts en immobilisations et de payer les frais d'exploitation. La part que le gouvernement fédéral a dû payer en 1967, soit 75 p. 100 du déficit occasionné par les logements subventionnés en 1966, est évaluée à 2.3 millions de dollars.
(SLC — Tableaux 36, 37)

En vertu d'ententes conclues avec la Nouvelle-Ecosse, l'Île-du-Prince-Édouard et la commission de logement respective de ces deux provinces, le gouvernement fédéral peut accorder une aide financière aux termes de la Loi pour la construction de logements suivant le mode coopératif. En 1967, la Société a approuvé la construction de 168 logements en Nouvelle-Ecosse. Depuis le début de l'application de ce programme en 1953, 1,499 logements ont été approuvés en

Nouvelle-Ecosse. Depuis 1960, 119 logements ont été approuvés dans l'Île-du-Prince-Édouard, en vertu d'ententes du même genre.

Au mois d'avril 1965, le gouvernement fédéral a conclu une entente avec la Saskatchewan en vue de réaliser un programme conjoint visant à procurer des logements aux Métis et aux Indiens émancipés qui habitent les régions du nord de la Saskatchewan. Durant l'année, le gouvernement a approuvé la construction de 58 logements, ce qui a porté à 94 le nombre total des logements approuvés en vertu de ce programme entrepris à titre d'expérience. Les logements en question sont situés à Air Ronge, Beauval, Buffalo Narrows, Cumberland House, Green Lake, Île-à-la-Crosse, La Loche et Turner Lake. (SLC — Tableau 39)

L'aménagement de terrain

Le gouvernement fédéral, par l'entremise de la Société, peut payer 75 p. 100 du coût d'aménagement d'un terrain vague à des fins résidentielles. Le reste est à la charge de la province associée au gouvernement fédéral, qui peut demander à la municipalité en cause d'assumer une partie du montant qu'elle doit elle-même payer.

Vingt-quatre programmes approuvés en 1967, permettront d'aménager 2,306 terrains à bâtir aux endroits suivants: Allan, Burin, Canora, Colonsay, Delisle, Fortune, Grand Bank, Hamilton (2), Harbour Breton, Humboldt, Indian Head, Kitchener, Lloydminster, Melville, Nipawin, Redvers, Rosetown, Shellbrook, Sudbury, Timmins, Windsor, Yellowknife (2). En 1966, on avait autorisé l'aménagement de 2,119 terrains.

Depuis l'adoption de ce programme en 1948, on a autorisé l'aménagement de 23,371 terrains. De ce nombre, 14,915 ont été mis en vente et 13,492 ont été vendus.
(SLC — Tableaux 43, 44)

Les associations formées par le gouvernement fédéral et le gouvernement des provinces ont permis de faire l'acquisition de 2,866 acres de terrain en vue de l'aménager ultérieurement à des fins de construction de logements. Ce terrain se répartit comme suit: à Aurora, 56 acres, à Carleton Place, 40 acres, à

units was acquired. The greater portion of this decrease was attributable to a decline in multiple project acquisitions from 1,477 to 255 units.

Although, in most cases of default, the loans were insured and the Mortgage Insurance Fund was therefore subject to claims, approved lenders preferred in 15 cases to hold or dispose of the property instead of making a claim against the Fund.

The Mortgage Insurance Fund paid out \$4.6 million on 348 claims in 1967. This amount was equivalent to 0.07% of the \$6.3 billion of insured mortgages outstanding. By the end of the year there were 6,599 claims against the Fund. These claims represented 1.1% of the total of 581,963 insured loans approved since 1954.

Under Rental Guarantee contracts two claims totalling \$28,000 were paid during 1967. Since 1952, 149 claims for \$3.2 million have been paid.

House construction during the winter months is now common with the industry.

La construction de maisons durant l'hiver se fait maintenant d'une façon courante.

Real Estate Administration

Corporation-owned

The Corporation sold 745 houses during 1967, in most cases to occupying tenants. During the year, the Corporation acquired 225 and sold 69 row housing and apartment units. At the end of the year the Corporation's portfolio amounted to 9,428 units, made up of 843 single houses, 2,473 row housing and 6,112 apartment units.

The rental revenue from all Corporation-owned single family dwellings, row housing and apartment units totalled \$8.5 million. Revenue from all housing units averaged \$872 per unit per annum compared with \$832 per unit per annum in 1966. Excluding office administration costs, expenditures in respect of all Corporation-owned units amounted to \$10.5 million. Of this \$3.6 million was for maintenance and operating expenses; \$2.1 million was for payments in lieu of property taxes; depreciation and interest accounted for \$3.9 million; and the balance of \$0.9 million was spent mostly on the modernization and improvement of apartment projects to provide and maintain a good standard of accommodation.

At the close of 1967, the vacancy rate in Corporation-owned dwellings, excluding those



Espanola, 60 acres, dans la municipalité de Goulbourn, 250 acres, à Niagara Falls, 48 acres, à Oakville, 18 acres, à Oshawa, 44 acres, à St-Jean (T.-N.), 850 acres, et dans la municipalité de Saltfleet, 1,500 acres.

La gestion des créances hypothécaires

À la fin de l'année 1967, la valeur totale des créances hypothécaires à recouvrer en vertu de la Loi nationale sur l'habitation s'élevait à 7.2 milliards de dollars, ce qui représente environ 29 p. 100 des créances hypothécaires constituées pour tout le Canada. Ce total a augmenté de 588 millions en 1967, comparativement à 482 millions en 1966.

Les créances hypothécaires résultant de prêts assurés consentis en vertu de la Loi de 1954 se chiffrent par 6.3 milliards de dollars. Le reste représente des créances résultant de prêts conjoints consentis en vertu des lois antérieures à 1954, des créances résultant de prêts non assurés que la Société a consentis et des hypothèques détenues sur des propriétés vendues par la Société.

La Société, qui détenait à la fin de 1967 un portefeuille de plus de 3.1 milliards de dollars, continue d'être le plus gros créancier hypothécaire en vertu des lois sur l'habitation. Une partie considérable de son portefeuille de créances hypothécaires provient des programmes accrus de prêts directs qui ont été établis depuis 1957. Les compagnies d'assurance sur la vie détenaient en 1967, 1.9 milliard de dollars du total des créances hypothécaires constituées aux termes de la LNH, tandis que les autres prêteurs agréés en détenaient 1.4 milliard. Le reste, environ 640 millions, était détenu par les fonds de pension et par d'autres acheteurs intéressés au marché secondaire des créances hypothécaires. (SLC — Tableau 52)

Les arrérages, les défauts de paiement et les réclamations

À la fin de 1967, le nombre de comptes en retard de trois mois et plus était de 1,078 comparativement à 1,562 en 1966. Par rapport au nombre de prêts à recouvrer, ce chiffre représente une baisse de 0.27 p. 100 à 0.18 p. 100. En ce qui concerne les prêts gérés par les prêteurs agréés, la proportion

des arrérages à la fin de 1967 était de 0.17 p. 100; dans le cas des prêts gérés par la Société, la proportion était de 0.18 p. 100. Ces deux proportions sont légèrement inférieures à celles de la fin de l'année précédente. Le nombre de logements dont la Société a fait l'acquisition en 1967 s'est élevé à 626, ce qui représente une baisse appréciable par rapport à l'an dernier où le total de ces logements était de 2,322. La plus grande partie de cette baisse peut s'attribuer à une diminution du nombre de propriétés multifamiliales dont la Société a fait l'acquisition, soit de 1,477 logements à 255 logements.

Alors que dans la plupart des cas de défaut de paiement, il s'agissait de prêts assurés et que, par conséquent, les prêteurs agréés pouvaient présenter une réclamation au Fonds d'assurance hypothécaire, ils ont préféré, dans quinze cas, garder les propriétés en question ou en disposer.

En 1967, le Fonds d'assurance hypothécaire a payé la somme de 4.6 millions de dollars en 348 réclamations. Ce montant représente 0.07 p. 100 des 6.3 milliards qui constituent la valeur des créances hypothécaires assurées à recouvrer. À la fin de l'année, le nombre de réclamations faites au Fonds, soit 6,599, représentait 1.1 p. 100 des 581,963 prêts assurés qui ont été approuvés depuis 1954.

Par ailleurs, deux réclamations d'une valeur globale de \$28,000 ont été payées en vertu des contrats de garantie de loyer. Depuis l'année 1952, on a ainsi payé 149 réclamations qui représentent une valeur globale de 3.2 millions de dollars.

La gestion des immeubles

Les propriétés de la Société

La Société a vendu 745 maisons au cours de 1967. Dans la plupart des cas, ce sont les locataires qui sont devenus propriétaires. Elle a aussi fait l'acquisition de 225 maisons en rangée et appartements et en a vendu 69. À la fin de l'année, la Société était propriétaire de 9,421 maisons réparties comme suit: 843 maisons unifamiliales, 2,473 maisons en rangée et 6,112 appartements.

Le revenu-loyer provenant de l'ensemble des maisons unifamiliales, des logements en

newly-acquired projects in the process of being rehabilitated, was 1.1% compared with 0.2% at the end of 1966.

Mortgage Insurance Fund

During 1967, the Corporation, on behalf of the Mortgage Insurance Fund, acquired 365 and sold 1,044 houses. By the end of 1967 nearly 90% of all houses acquired to date by the Fund had been sold. The Fund also acquired 30 and sold 12 apartment units during 1967. At the year end the Corporation was administering, on behalf of the Fund, a portfolio of 1,223 units. This was made up of 544 row housing and apartment units and 679 houses. Nearly 72% of the houses were located at Elliot Lake where in the past year there were 332 sales as compared with 159 in 1966. This increased rate of sale reflects the renewed confidence that accelerated mining activity has brought to the area.

Rental Guarantee Fund

The number of apartment units administered by the Corporation on behalf of the Rental Guarantee Fund, at 454, remained unchanged throughout the year.

Mortgage Marketing

In 1967, initial sales of insured mortgages by approved lenders totalled \$68 million. Because of the continued heavy pressure on the market for long-term funds, auctions of mortgages were not held by the Corporation during 1967. (CHS — Table 45)

Under Section 11 of the National Housing Act holders of NHA mortgages may obtain loans from the Corporation. Loans outstanding at the end of 1966 totalled \$10.6 million. In January, the Corporation acquired the mortgages securing two loans totalling \$4.9 million. The \$5.6 million balance of the carry over was repaid during the year, together with ten new loans totalling \$12.6 million.

Design, Planning and Construction

Design, planning and construction activities for housing, building and their related services were again carried out for Federal-Provincial partnerships, departments and

agencies of the Federal Government, and provincial and municipal governments during 1967.

Design and Construction

Design work was completed or in progress for 93 housing units at Kenna's Hill, St. John's; for 25 units on Creighton Street and 95 units on Maitland Street in Halifax; for 600 low-rental housing units in the Edgeley project in North York; and for a 144-unit PMQ project for the Department of National Defence at Masset in the Queen Charlotte Islands. The site development of the 309-unit Thistletown project in Toronto was finished and the planning of the second stage of the project was completed.

Construction was started during the year on 16 Federal-Provincial low-rental housing projects comprising 770 dwellings at the following locations: Battleford, 10 units; Corner Brook, 168 units; Drumheller, 26 units; Estevan, 20 units; Fort Qu'Appelle, 12 units; Glace Bay, 24 units; Humboldt, 22 units; Kerrobert, 10 units; Meadow Lake, 22 units; Melfort, 18 units; Moose Jaw, 30 units; Moosomin, 20 units; New Waterford, 10 units; Saskatoon, 30 units; Weyburn, 20 units; Winnipeg, 328 units.

For some of these projects the technique of calling for proposals from builders on the basis of their own designs was employed with good results. At Vancouver, for example, this particular technique was used to obtain competitive proposals for the design as well as the construction of a large apartment building of approximately 200 units for elderly persons.

Under an agreement with the Department of Municipal Affairs and Housing, Province of Newfoundland and Labrador, the Corporation is administering a contract, as agent for the newly-formed Newfoundland and Labrador Housing Corporation, for the construction of 160 units for families of low income at Marystown.

On behalf of the Department of National Defence, the Corporation awarded contracts for the construction of 200 PMQ's at CFB Cold Lake, Alberta, and a further 100 units in North Bay.

rangée et des appartements qui appartiennent à la Société s'est élevé à 8.5 millions de dollars, ce qui équivaut en moyenne à un revenu annuel de \$872 par logement comparativement à \$832 en 1966. Si on exclut les frais d'administration des bureaux, le chiffre total des dépenses occasionnées par toutes ces propriétés s'est élevé à 10.5 millions. De ce montant, 3.6 millions représentaient des frais d'entretien et d'exploitation, 2.1 millions des paiements effectués à titre de taxes sur les propriétés, tandis que la dépréciation et les frais d'intérêt ont coûté 3.9 millions; le reste, soit 0.9 million, a été affecté presque entièrement à la modernisation et à l'amélioration des immeubles d'appartements afin d'en faire des logements de bonne qualité.

A la fin de 1967, le pourcentage des logements inoccupés appartenant à la Société, à l'exclusion des ensembles nouvellement acquis qu'on était en train de restaurer, était de 1.1 p. 100 comparativement à 0.2 p. 100 à la fin de 1966.

Le Fonds d'assurance hypothécaire

Au cours de 1967, la Société a fait l'acquisition de 365 maisons unifamiliales et en a vendu 1,044 pour le compte du Fonds d'assurance hypothécaire. A la fin de l'année, près de 90 p. 100 de tous les logements unifamiliaux dont le Fonds d'assurance hypothécaire avait fait l'acquisition jusqu'à ce moment-là avaient été vendus. Le Fonds a aussi fait l'acquisition de 30 appartements et en a vendu 12 au cours de 1967. L'inventaire des habitations que la Société avait à gérer pour le compte du Fonds d'assurance hypothécaire se chiffrait par 1,223 logements, à la fin de l'année. De ce nombre, 544 étaient des logements en rangée et des appartements: il y avait aussi 679 maisons unifamiliales dont près de 72 p. 100 sont situées à Elliot Lake, où durant l'année qui vien de s'écouler, la Société a vendu 332 maisons comparativement à 159 en 1966. Cette augmentation des ventes est un indice de la confiance que la population de cette localité a regagnée à la suite de la reprise d'activité dans les mines de cette région.

Le Fonds de garantie de loyer

Le nombre d'appartements que la Société doit gérer pour le compte du Fonds de garantie

de loyer, soit 454, est demeuré le même au cours de toute l'année.

La mise sur le marché des créances hypothécaires

En 1967, les premières ventes de créances hypothécaires assurées, organisées par les prêteurs agréés, ont atteint une valeur de 68 millions de dollars. Etant donné la forte demande de capitaux d'investissements à long terme qui s'est fait sentir au cours de l'année, la Société n'a pas jugé à propos d'organiser des ventes aux enchères.

(SLC — Tableau 45)

En vertu de l'Article 11 de la Loi nationale sur l'habitation, les détenteurs de créances hypothécaires aux termes de la LNH peuvent obtenir des prêts de la Société. La valeur des créances impayées à la fin de 1966, s'élevait à 10.6 millions de dollars. Au cours du mois de janvier, la Société a fait l'acquisition des hypothèques qui garantissaient deux prêts d'une valeur totale de 4.9 millions. Le solde de 5.6 millions qui avait été reporté fut remboursé au cours de l'année, de même que dix nouveaux prêts d'une valeur globale de 12.6 millions.

L'architecture, l'urbanisme et la construction

Durant toute l'année 1967, la Société a continué de fournir des services dans le domaine de l'architecture, de l'urbanisme et de la construction, aux associations fédérales-provinciales, aux ministères et organismes du gouvernement fédéral ainsi qu'aux gouvernements provinciaux et municipaux.

Les plans et la construction

Les plans ont été terminés ou étaient en voie de préparation, au cours de l'année, pour les ensembles suivants: 93 logements à Kenna's Hill, St-Jean, (T.-N.), 25 logements, rue Creighton et 95 logements, rue Maitland à Halifax, 600 logements à loyer modique dans l'ensemble Edgeley à North York et 144 logements à l'usage des militaires mariés, pour le ministère de la Défense nationale, à Masset dans les Iles de la Reine Charlotte. L'aménagement de l'emplacement en vue de réaliser les 309 logements de Thistletown, à Toronto, a été terminé de même que la pré-



New town of Pinawa, Manitoba, designed and built by the Corporation for Atomic Energy of Canada.

La nouvelle ville de Pinawa, au Manitoba, conçue et construite par la Société pour le compte de l'Energie atomique du Canada Limitée.

Housing in Northern Areas

An agreement was entered into with the Government of the Northwest Territories whereby the Corporation will assist the Commissioner with his housing requirements. At Yellowknife, a development of 45 privately-owned rental units was arranged and design work was completed for a row-housing project. A land assembly project under the provisions of the Act is providing additional building lots.

Building Standards and Inspections

There was a considerable increase in inspection activities carried out by Corporation inspectors. Almost 336,000 inspections of houses were carried out during 1967 to ensure that construction met with prescribed standards. Moreover, inspectors made 17,602 visits to apartment buildings to check compliance with requirements.

Research and Community Planning

Under Part V of the National Housing Act the Corporation sponsors and supports in-

formation, educational and research activities directed towards the improvement of housing conditions and community development in Canada.

In carrying out these responsibilities the Corporation provides financial assistance to individuals, educational institutions, industrial and professional firms or government agencies. This assistance is in the form of research, study and development grants, fellowships and scholarships. In furthering these activities during 1967 the Corporation expended \$3 million both on its own account and through arrangements with other agencies.

Technical Investigations

Investigation into house-building techniques and processes was again carried out in co-operation with the Division of Building Research, National Research Council, including the testing and assessment of new building components and materials. This programme was carried out with the assistance of a grant of \$150,000.

Grants totalling \$19,600 were made to the National House Builders Association for the development of a programme of research for the newly - formed NHBA Residential Research Council and for further research on the Mark series of experimental houses to develop lower cost building techniques.

paration des plans de la seconde phase de ce programme.

On a aussi mis en chantier 16 ensembles de logements fédéraux - provinciaux à loyer modique comprenant 770 unités, aux endroits suivants: à Battleford, 10 logements, à Corner Brook, 168 logements, à Drumheller, 26 logements, à Estevan, 20 logements, à Fort Qu'Appelle, 12 logements, à Glace Bay, 24 logements, à Humboldt, 22 logements, à Kerrobert, 10 logements, à Meadow Lake, 22 logements, à Melfort, 18 logements, à Moose Jaw, 30 logements, à Moosomin, 20 logements, à New Waterford, 10 logements, à Saskatoon, 30 logements, à Weyburn, 20 logements et à Winnipeg, 328 logements.

Dans quelques-uns de ces cas, on a employé avec succès la technique qui consiste à demander aux constructeurs de soumettre des prix calculés d'après leurs propres modèles de maisons. A Vancouver, par exemple, on a eu recours à cette technique pour obtenir des soumissions portant sur les plans aussi bien que sur la construction d'un grand immeuble d'appartements devant comprendre environ 200 logements conçus pour les personnes âgées.

En vertu d'une entente conclue avec le ministère des Affaires municipales et de l'Habitation de Terre-Neuve et du Labrador, la Société s'occupe de l'exécution d'un contrat, à titre d'agent de la nouvelle Société d'habitation de Terre-Neuve et du Labrador, qui prévoit la construction de 160 logements destinés aux familles à faible revenu de Marystown.

La Société, pour le compte du ministère de la Défense nationale, a adjugé des contrats visant la construction de 200 logements pour des militaires mariés affectés à la base de Cold Lake, en Alberta et de 100 autres logements à North Bay.

Dans les Territoires du Nord-Ouest

Le gouvernement a conclu une entente avec les Territoires du Nord-Ouest, selon laquelle la Société aidera le Commissaire à répondre aux besoins de logements de cette région. A Yellowknife, on a pris des dispositions pour réaliser 45 logements à loyer appartenant à des particuliers et on a terminé les plans d'un

ensemble de maisons en rangée. De plus, un programme d'aménagement de terrains élaboré selon les dispositions de la Loi, vise à procurer un nombre supplémentaire de terrains à bâtir.

Les normes de construction et les inspections

On estime à près de 336,000 le nombre d'inspections effectuées par les inspecteurs de la Société au cours de l'année 1967, afin de s'assurer que la construction réalisée répond aux normes établies, ce qui est une hausse considérable par rapport aux années antérieures. De plus, les inspecteurs ont fait 17,602 inspections de conformité dans des immeubles d'appartements.

Les recherches et l'urbanisme

Aux termes de la Partie V de la Loi nationale sur l'habitation, la Société prend les mesures nécessaires pour distribuer des renseignements, instruire la population et favoriser des recherches en vue d'améliorer la situation du logement et l'aménagement des collectivités au Canada.

A cette fin, la Société fournit une aide financière à des particuliers, à des institutions d'enseignement, à des industries et à des bureaux de professionnels ou encore à des organismes du gouvernement. Cette aide prend la forme de contributions et de bourses d'études afin de faciliter les recherches et les études nécessaires. Ainsi, la Société a dépensé trois millions de dollars durant 1967 pour des travaux qu'elle a entrepris elle-même et par suite d'ententes conclues avec d'autres organismes.

Les enquêtes techniques

La Société a encore poursuivi des études et des recherches sur certaines techniques et certains procédés de construction, en collaboration avec la Division des recherches en bâtiment du Conseil national de recherches; ces travaux comprennent des essais et l'évaluation de nouveaux éléments et matériaux de construction. Une subvention de \$150,000 a été affectée à cette fin.

La Société a versé des subventions d'une valeur globale de \$19,600 à l'Association nationale des constructeurs d'habitations pour aider cet organisme à préparer un programme



The Ontario Research Foundation received a grant of \$9,900 for a study to determine the feasibility of developing self-contained sewage, garbage and water treatment apparatus for large building complexes, and the Convento Company of Canada Limited received grants totalling \$10,500 for further development of the aerobic individual household sewage disposal unit being manufactured under licence from Canadian Patents and Development Limited.

A grant of \$10,000 was made to Francon (1966) Ltd. for the purpose of obtaining a record of cost and other data concerning the construction and physical assembly of Habitat 67 at Expo 67 in Montréal.

Community Planning and Housing Investigations

A grant of \$108,000 was authorized to enable the Association of Universities and Colleges of Canada to carry out a study of university housing in Canada.

The University of Manitoba received a grant of \$97,100 for a study by the University's Committee for Inter-disciplinary Research on Human Settlements of the nature and purposes of single enterprise communities in Canada.

The University of Montréal was granted

Housing for elderly persons in Ste-Anne, Manitoba, built with the help of an NHA loan.

Logements pour les personnes âgées, construits à Ste-Anne, au Manitoba, grâce à un prêt LNH.

\$85,000 to assist the School of Architecture to undertake a research programme on the subject of information systems for urban planning.

A grant of \$107,400 was made to the University of Toronto for a two year study by the Centre for Urban and Community Studies of the benefits of alternate forms of housing taking into account factors of density, distribution and costs.

York University received a grant of \$26,000 to support an exploratory study by the Institute of Behavioural Research of the Faculty of Arts and Science on the subject of housing and social integration of ethnic groups in Toronto.

Funds totalling \$77,970 were made available to the Canadian Welfare Council for development of a programme of research co-ordination and conference planning related to the social aspects of housing for low-income families in Canada.

A grant of \$10,000 was made to the National Labour Co-operative Committee to assist a

de recherches à l'intention du nouveau Conseil de recherches sur la construction résidentielle de l'ANCH et lui permettre de poursuivre ses recherches dans les maisons Mark en vue de développer des techniques de construction qui coûtent moins cher.

L'Ontario Research Foundation a reçu une subvention de \$9,900 pour une étude devant aider à déterminer la possibilité de perfectionner un dispositif complet de dispersion des eaux vannes ainsi que de traitement des déchets domestiques et de l'eau, qui serait employé dans les grands bâtiments. La compagnie Convento of Canada Limited a reçu par ailleurs des subventions d'une valeur totale de \$10,500 pour l'aider à perfectionner l'appareil aérobie servant à la dispersion des eaux vannes domestiques, qu'elle manufacture présentement en vertu d'un brevet accordé par la Société canadienne des brevets et d'exploitation limitée.

Une contribution de \$10,000 a été versée à Francon (1966) Ltd., afin d'obtenir un rapport des coûts et autres données concernant la construction et le montage de Habitat 67 à l'Exposition Universelle de Montréal.

Les subventions à des fins de recherches et d'enquêtes

Une subvention de \$108,000 a été approuvée en faveur de l'Association des universités et collèges du Canada pour permettre à cet organisme de faire une étude de la question des logements pour les étudiants au Canada.

L'Université du Manitoba a reçu une subvention de \$97,100 pour que son comité de recherches interdisciplinaires sur les collectivités humaines, étudie la nature et les buts des villes ou localités à industrie unique au Canada.

L'Université de Montréal a obtenu une subvention de \$85,000 pour aider à son Ecole d'architecture à entreprendre un programme de recherches sur les systèmes de renseignements portant sur l'urbanisme.

Une subvention de \$107,400 a été versée à l'Université de Toronto pour que son Centre for Urban and Community Studies entreprenne une étude de deux ans portant sur les avantages des autres formes d'habitations,



Ensemble de logements sociaux réalisés grâce à un prêt de la LNH, à Mattawa, Ontario.

NHA loan-assisted public housing project in Mattawa, Ontario.

programme for the promotion and organization of co-operative housing in Canada.

Grants of \$130,000 and \$105,000 respectively were made to the Community Planning Association of Canada and the Canadian Council on Urban and Regional Research to support their activities in the fields of community planning and urban and regional research.

Educational Grants

Fellowships totalling \$305,000 were awarded to 85 students for full-time graduate work in planning and other fields of urban and regional studies. Seven Travelling Scholarships were awarded to students in Canadian architectural schools for a tour to examine residential design in Canada and the United States.

A further grant of \$118,000 was made to the Department of Indian Affairs and Northern Development to assist in the continuation of a programme of training for Eskimo families in the management and operation of modern housing facilities. An initial grant of \$169,000 had been made available for this programme in 1966.

Housing Design

Development of a series of house designs for sale to the public was continued by the Corporation in co-operation with the architectural profession.

Studies of housing design continued at a number of Canadian universities with the assistance of grants made available under the National Housing Act.

A grant of \$50,300 was made to the Canadian Housing Design Council to continue the work of encouraging the improved design of housing in Canada.

Income

The Corporation's excess of income over expenditures in 1967 was \$15.8 million. Net income was \$7.2 million compared with \$5.6

The Uniacke Square Federal-Provincial public housing project in Halifax, Nova Scotia.

L'ensemble fédéral-provincial de logements sociaux Uniacke Square, à Halifax, en Nouvelle-Ecosse.



en tenant compte des facteurs de densité, de répartition et de coûts.

L'Université York a reçu une subvention de \$26,000 pour aider l'Institute of Behavioural Research de la Faculté des arts et des sciences à effectuer des recherches sur la question du logement et de l'intégration sociale des groupes ethniques à Toronto.

Une somme globale de \$77,970 a été mise à la disposition du Conseil canadien du bien-être pour l'élaboration d'un programme de coordination des recherches et de préparation de conférences portant sur les aspects sociaux des logements pour les personnes à faible revenu au Canada.

Une subvention de \$10,000 fut accordée au National Labour Co-operative Committee pour aider cet organisme à établir un programme de stimulation et d'organisation de l'habitation suivant le mode coopératif au Canada.

L'Association canadienne d'urbanisme et le Conseil canadien de recherches urbaines et régionales ont reçu respectivement des octrois de \$130,000 et de \$105,000 pour les aider à poursuivre leur activité dans les domaines de l'urbanisme et des recherches sur les milieux urbains et régionaux.

Les subventions à des fins d'éducation

Au cours de l'année, la Société a attribué des bourses d'une valeur globale de \$305,000 à 85 étudiants pour qu'ils exécutent à plein temps des travaux portant sur l'urbanisme et autres disciplines faisant partie des études urbaines et régionales. Elle a aussi accordé sept bourses de voyage d'études à des étudiants des écoles d'architecture du Canada, ce qui leur a permis d'aller examiner sur place des exemples d'esthétique appliquée au milieu résidentiel, au Canada et aux États-Unis.

Une autre subvention de \$118,000 a été versée au ministère des Affaires indiennes et du Nord canadien afin d'aider à poursuivre un programme visant à familiariser les familles esquimaudes avec la gestion et le fonctionnement d'une maison moderne. Une première subvention de \$169,000 avait été accordée à ce ministère pour son programme de 1966.

Les modèles de maisons

La Société, en collaboration avec les architectes du Canada, a continué de favoriser la préparation d'une série de plans de maisons pour les vendre au public.

Des études portant sur les modèles de maisons ont été faites encore durant toute l'année à un certain nombre d'universités canadiennes, grâce à des subventions versées selon les termes de la Partie V de la Loi nationale sur l'habitation.

Le Conseil canadien de l'habitation a bénéficié encore cette année d'une subvention de \$50,300 pour continuer son travail d'encouragement à l'amélioration des modèles de maisons au Canada.

Le revenu

Le revenu de la Société en 1967 a dépassé les dépenses de 15.8 millions de dollars. Le revenu net a été de 7.2 millions comparativement à 5.6 millions en 1966. Après avoir viré ce montant au Fonds de réserve, ajouté 3.5 millions de profits réalisés sur la vente d'immeubles acquis à titre gratuit du gouvernement du Canada et déduit .6 million d'impôt supplémentaire sur le revenu par suite de nouvelles cotisations pour les années 1963 à 1965, la somme de 10.1 millions a été virée au crédit du receveur général.

De plus, la Société a payé au receveur général la somme de 8.6 millions en impôt sur le revenu, ce qui porte à 18.7 millions le montant total viré au crédit du receveur général.

Cependant, la Société a reçu la somme de 20.4 millions de dollars du receveur général pour financer sa participation aux programmes suivants: pour la préparation de programmes de rénovation urbaine, .5 million; pour l'exécution de programmes de rénovation urbaine, 6.6 millions; pour l'organisation de programmes de recherches, 3.1 millions; pour payer les pertes d'exploitation prévues par des ententes fédérales-provinciales, 2.2 millions; pour payer les remises accordées à l'égard des prêts pour des programmes d'épuration des eaux vannes, 7.9 millions; en contributions aux organismes de logements publics pour payer les pertes d'exploitation, .1 million.



million in 1966. After transferring this amount to the Reserve Fund, adding to it \$3.5 million profit realized from the sale of property acquired from the Government of Canada and deducting \$6 million for additional income tax arising from reassessment for the years 1963 to 1965, the sum of \$10.1 million was credited to the Receiver General. In addition, income tax of \$8.6 million was credited to the Receiver General bringing to \$18.7 million the total credited to the Receiver General.

However, the Receiver General paid out \$20.4 million to finance the Corporation's participation in: the preparation of urban renewal schemes, \$5 million; the implementation of urban renewal schemes, \$6.6 million; research and planning, \$3.1 million; operating losses incurred under Federal - Provincial agreements, \$2.2 million; the forgiveness portion of loans for sewage treatment projects, \$7.9 million; contributions to public housing agencies for operating losses, \$1 million.

Organization and Staff

While there was an expansion of the responsibilities of the Corporation in fields of urban

renewal, public housing, loans for student housing projects, loans for municipal sewage treatment projects, loans to non-profit corporations and direct lending for homeownership during 1967, there was only a relatively small increase in the number of employees.

The Corporation had 2,165 employees at the end of the year compared to 2,090 at the end of 1966.

In order to improve service to the public, the Corporation established representation in new areas. The Yukon, Northwest Territories, and Prince Edward Island were provided with resident representatives of the Corporation. Offices were also opened at Val-d'Or and Owen Sound.

The Head Office of the Corporation is in Ottawa. Sixty field offices throughout Canada administer its varied activities in addition to representatives of the Corporation residing in outlying areas.

The President and members of the Board of Directors extend their thanks and appreciation for the loyal and efficient manner in which the staff performed throughout 1967.



NHA-financed housing for the elderly in
Salmon Arm, B.C.

Logements pour personnes âgées à Salmon
Arm, C.-B.

L'organisation et le personnel

Malgré l'accroissement constant des attributions de la Société dans les domaines de la rénovation urbaine, des logements sociaux, des prêts pour loger les étudiants, des prêts pour les programmes municipaux d'épuration des eaux vannes, des prêts aux compagnies sans but lucratif et des prêts directs aux propriétaires-occupants, au cours de l'année 1967, le nombre d'employés de la Société n'accuse qu'une assez faible augmentation.

La Société comptait 2,165 employés à la fin de l'année, comparativement à 2,090 à la fin de 1966.

Afin d'améliorer les services qu'elle doit rendre à la population du Canada, la Société a établi de nouveaux bureaux. Elle est en effet représentée maintenant dans le Yukon, les Territoires du Nord-Ouest et dans l'Île-du-Prince-Édouard par des employés en résidence. Elle a aussi établi un bureau à Val-d'Or et un autre à Owen Sound.

Le Siège social de la Société est à Ottawa. Soixante bureaux locaux répartis dans tout le Canada lui permettent d'exercer ses diverses formes d'activité.

Le président et les membres du Conseil d'administration expriment leur reconnaissance et leur appréciation de la façon loyale et efficace dont tous les employés se sont acquittés de leur fonction au cours de l'année 1967.



"Of the immense adjustments now taking place in the human condition, none is more far-reaching than the massive urbanization of our society"

"De toutes les adaptations auxquelles l'être humain doit se soumettre, aucune n'est d'une plus grande portée que l'urbanisation massive de notre société"

Winner of Canadian Housing Design Council Centennial Award for residential design. Beach Towers, Vancouver, designed by C. B. K. Van Norman and Associates, architects, Vancouver

Beach Towers, a Vancouver, modèle qui a mérité le prix du Centenaire du Conseil canadien de l'habitation, a été conçu par les architectes C. B. K. Van Norman and Associates, de Vancouver

Auditors' Report

To the Minister Responsible to Parliament
for Central Mortgage and Housing
Corporation:


We have examined the balance sheet of Central Mortgage and Housing Corporation as at December 31, 1967 and the statements of net income, reserve fund and insurance and guarantee funds for the year ended on that date. Our examination included a general review of the accounting procedures and such tests of accounting records and other supporting evidence as we considered necessary in the circumstances.

In our opinion, proper books of account have been kept and the transactions of the Corporation that have come under our notice have been within the powers of the Corporation.

In our opinion, the accompanying statements are in agreement with the books of account of the Corporation and present a true and fair view of the state of affairs of the Corporation as at December 31, 1967 and the results of its operations for the year ended on that date, in accordance with generally accepted accounting principles applied on a basis consistent with that of the preceding year.



F.C.A.
of the firm
Clarkson, Gordon & Co.



C.A.
of the firm
Samson, Bélair, Côté, Lacroix,
et Associés

Ottawa, February 15, 1968

Rapport des vérificateurs

Au ministre répondant au Parlement
de la Société centrale d'hypothèques
et de logement,

Nous avons examiné le bilan de la Société centrale d'hypothèques et de logement au 31 décembre 1967, et les états du revenu net, fonds de réserve et fonds d'assurance et de garantie pour l'année terminée à cette date. Notre examen a comporté une revue générale des méthodes de comptabilité et tels sondages des livres et des pièces justificatives que nous avons jugés nécessaires dans les circonstances.

A notre avis, des livres de comptes adéquats ont été tenus et les opérations de la Société venues à notre connaissance étaient de la compétence de la Société.

A notre avis, les états ci-annexés sont conformes aux livres de comptes de la Société et présentent un aperçu juste et fidèle de la situation financière de la Société au 31 décembre 1967 et du résultat de ses opérations pour l'année terminée à cette date, suivant les principes comptables généralement acceptés et appliqués de la même manière qu'au cours de l'année précédente.



F.C.A.
de la firme
Clarkson, Gordon, & Cie



C.A.
de la firme
Samson, Bélair, Côté, Lacroix
et Associés

Ottawa, le 15 février 1968

CENTRAL MORTGAGE AND HOUSING CORPORATION

BALANCE SHEET — DECEMBER 31, 1967

(with comparative figures for 1966)

Statement I

ASSETS

ACTIF

	<u>1967</u>	<u>1966</u>	
CASH	\$ 8,217,696	\$ 3,342,026	ENCAISSE
ACCOUNTS RECEIVABLE:			COMPTES À RECEVOIR
Due from the Minister	4,178,061	3,318,465	Dû par le ministre
Other	1,801,852	457,746	Autres
OTHER ASSETS	2,457,901	2,083,996	AUTRES ACTIFS
LOANS — Statement IV	3,250,507,208	2,578,045,946	PRÊTS — État
INVESTMENT UNDER FEDERAL- PROVINCIAL AGREEMENTS — Statement VI	146,693,934	133,515,499	PLACEMENTS EN VERU D'ENTENTES FÉDÉRALES- PROVINCIALES — État
REAL ESTATE — Statement V	55,534,900	58,740,713	IMMEUBLES — État
AGREEMENTS FOR SALE AND MORTGAGES arising from sales of real estate, at cost, including accrued interest	94,994,839	97,271,554	CONVENTIONS DE VENTE ET PRÊTS HYPOTHÉCAIRES, résultant de ventes d'immeubles, y compris l'intérêt accru
BUSINESS PREMISES, OFFICE FURNITURE AND EQUIPMENT, at cost, less accumulated depreciation (1967 — \$3,677,177; 1966 — \$3,456,767)	2,508,674	2,582,365	IMMEUBLES À L'USAGE DE LA SOCIÉTÉ, MOBILIER DE BUREAU ET ÉQUIPEMENT, au prix coûtant, moins l'amortissement accumulé (1967 — \$3,677,177; 1966 — \$3,456,767)
	<u>\$3,566,895,065</u>	<u>\$2,879,358,310</u>	
ASSETS OF THE INSURANCE AND GUARANTEE FUNDS — Statement VIII	\$ 206,016,500	\$ 179,859,390	ACTIF DES FONDS D'ASSURANCE ET DE GARANTIE — État

CIÉTÉ CENTRALE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

AN AU 31 DÉCEMBRE 1967
 (chiffres comparatifs pour 1966)

État I

LIABILITIES

PASSIF

	<u>1967</u>	<u>1966</u>	
COUNTS PAYABLE AND ACCRUED LIABILITIES:			COMPTES À PAYER ET PASSIF COURT
Due to the Receiver General:			Dû au receveur général:
Income Tax	\$ 3,920,452	\$ 2,342,342	Impôt sur le revenu
Loss in Reserve Fund	10,080,511	9,334,835	Excédent du fonds de réserve
Other	5,081,508	5,068,971	Autres
DEPOSITS, CONTRACTORS' HOLDINGS AND DEFERRED INCOME	7,400,311	6,789,889	DEPOTS, RETENUES D'ENTREPRENEURS ET REVENU À REPORTER
BORROWINGS FROM THE GOVERNMENT OF CANADA — Statement VII	3,477,030,834	2,789,623,984	EMPRUNTS AU GOUVERNEMENT DU CANADA — État VII
UNREALIZED PROFITS on sales of real estate	33,381,449	36,198,289	PROFITS NON REALISÉS sur ventes d'immeubles
RESERVE FUND — Statement III	5,000,000	5,000,000	FONDS DE RESERVE — État III
CAPITAL — Authorized and fully paid by the Government of Canada	25,000,000	25,000,000	CAPITAL — Autorisé et payé par le gouvernement du Canada
	<u>\$3,566,895,065</u>	<u>\$2,879,358,310</u>	
RESERVES OF THE INSURANCE AND GUARANTEE FUNDS — Statement VIII	\$ 206,016,500	\$ 179,859,390	RESERVES DES FONDS D'ASSURANCE ET DE GARANTIE — État VIII

H. M. O. Digne
 President/Président

Leonard J. Schmitt
 C.A.
 Chief Accountant/Comptable en chef

Statement II

STATEMENT OF NET INCOME

Year ended December 31, 1967
Année terminée le 31 décembre 1967

LOANS:

Interest earned from borrowers
Interest charged by the Government of Canada

FEDERAL-PROVINCIAL AGREEMENTS:

Interest earned from Housing Authorities and Municipalities
Interest charged by the Government of Canada

AGREEMENTS FOR SALE AND MORTGAGES:

Interest earned from purchasers
Interest charged by the Government of Canada

REAL ESTATE — CORPORATION OWNED:

Rental revenue from tenants
Maintenance and other property expense, including interest charged by the Government of Canada (1967 — \$2,094,413; 1966 — \$2,060,520)

APPLICATION FEES EARNED ON INSURED MORTGAGE LOANS
PROFIT ON DISPOSAL OF CORPORATION OWNED REAL ESTATE
FEES EARNED FOR SERVICES TO INSURANCE FUNDS
FEES EARNED FOR SERVICES TO GOVERNMENT DEPARTMENTS

FEES EARNED ON MORTGAGES UNDER ADMINISTRATION
INTEREST EARNED ON GOVERNMENT OF CANADA SHORT TERM SECURITIES
OTHER INCOME

LESS:

Administrative salaries and expenses
Losses on insured corporation loans

NET INCOME BEFORE INCOME TAX

INCOME TAX

NET INCOME, transferred to Reserve Fund

\$171,325,745	
143,346,983	\$27,978,762
6,224,325	
5,884,905	339,420
5,610,504	
1,351,422	4,259,082
8,479,925	
10,539,881	(2,059,982)
	2,552,200
	864,495
	765,115
	921,775
	175,600
	100,400
	103,700
	36,000,800
20,151,369	
74,581	20,225,950
	15,774,800
	8,581,000
	\$ 7,193,850

Statement III

RESERVE FUND

BALANCE, JANUARY 1

Net income for the year
Profits realized on sales of properties acquired without cost from the Government of Canada

Additional income tax arising from reassessment for the years 1963 to 1965

Excess over statutory limitation, transferred to the credit of the Receiver General

BALANCE, DECEMBER 31

1967
\$ 5,000,000
7,193,850
3,459,200
15,653,050
572,500
15,080,550
10,080,550
\$ 5,000,000

NOTES:

Expenses include:
Depreciation
Directors' remuneration

In 1967 the Corporation, as a matter of administrative policy, for the first time charged the Mortgage Insurance Fund and the Home Improvement Loan Insurance Fund fees to cover the costs of administering these funds.

1967

\$2,038,873
\$ 62,404

DU REVENU NET

État II

année terminée le 31 décembre 1966
Year ended December 31, 1966

929,762			PRÊTS:
954,620	\$23,975,142		Intérêt gagné des emprunteurs
			Intérêt débité par le gouvernement du Canada
392,819			ENTENTES FÉDÉRALES-PROVINCIALES:
033,665	359,154		Intérêt gagné des commissions de logement et des municipalités
			Intérêt débité par le gouvernement du Canada
209,751			CONVENTIONS DE VENTE ET PRÊTS HYPOTHÉCAIRES:
309,967	3,899,784		Intérêt gagné des acheteurs
			Intérêt débité par le gouvernement du Canada
769,943			IMMEUBLES — APPARTENANT À LA SOCIÉTÉ:
321,331	(1,551,388)		Revenu-loyer
	1,889,396		Entretien et autres frais d'exploitation des immeubles, y compris l'intérêt débité par le
	512,780		gouvernement du Canada (1967 — \$2,094,413; 1966 — \$2,060,520)
	1,094,430		DROITS DE DEMANDE GAGNÉS SUR LES PRÊTS HYPOTHÉCAIRES ASSURÉS
	234,546		PROFIT SUR VENTES D'IMMEUBLES APPARTENANT À LA SOCIÉTÉ
	90,605		FRAIS IMPUTÉS AUX FONDS D'ASSURANCE
	12,322		FRAIS IMPUTÉS À DIFFÉRENTS MINISTÈRES
	30,516,771		HONORAIRES GAGNÉS SUR PRÊTS HYPOTHÉCAIRES ADMINISTRÉS
			POUR DES TIERS
			INTÉRÊT GAGNÉ SUR TITRES À COURT TERME DU GOUVERNEMENT
			DU CANADA
			AUTRES REVENUS
596,989	18,682,147		MOINS:
85,158	11,834,624		Salaires et frais d'administration
	6,258,000		Pertes sur prêts assurés
	\$ 5,576,624		REVENU NET AVANT IMPÔT SUR LE REVENU
			IMPÔT SUR LE REVENU
			REVENU NET, viré au fonds de réserve

DS DE RÉSERVE

État III

1966			
\$ 5,000,000			SOLDE LE 1 ^{er} JANVIER
5,576,624			Revenu net pour l'année
3,758,211			Profits réalisés sur les ventes d'immeubles acquis à titre gratuit du gouvernement
14,334,835			du Canada
14,334,835			Impôt supplémentaire suivant nouvelles cotisations pour les années 1963 à 1965
9,334,835			Excédent sur la limite statutaire, viré au crédit du receveur général
\$ 5,000,000			SOLDE LE 31 DÉCEMBRE

1966
\$2,087,929
\$ 59,251

NOTES:
Les frais incluent:
Amortissement
Rémunération des administrateurs

En 1967, la Société, par décision administrative, a imputé pour la première fois aux fonds d'assurance hypothécaire et d'assurance des prêts pour l'amélioration de maisons, les coûts d'administration relatifs à ces fonds.

Statement IV

UNINSURED LOANS:

Homeowners (NHA 1944) — Corporation's share of loans made jointly with Lending Institutions
 Homeowners (NHA 1944)
 Limited-Dividend Housing Companies
 Rental Guarantee Contracts
 Primary Industry Housing
 Student Housing
 Municipal Sewage Treatment Projects
 Non-Profit Corporations
 Public Housing
 Made to Approved Lenders
 Urban Renewal

INSURED LOANS:

Made directly by the Corporation
 Made by agents of the Corporation
 Purchased from Approved Lenders

Accrued interest

Statement V

CONSTRUCTED BY THE CORPORATION OR ACQUIRED FROM THE GOVERNMENT OF CANADA:

Single houses
 Row housing
 Multiple dwellings

ACQUIRED AS A RESULT OF DEFAULT:

Row housing
 Multiple dwellings

OTHER

Statement VI

Rental Housing Projects
 Land Assembly Projects

Less: Accumulated recovery of investment

Advances to Municipalities repayable by instalments
 Current accounts with Provincial Governments
 Advances and current accounts with Municipalities and Housing Authorities
 Accrued interest

Statement VII

For Loans
 For Investment under Federal-Provincial Agreements
 For Real Estate

Accrued interest

For the year 1967
 Pour l'année 1967

Advances Net reduction
 Avances Déductions nettes

	\$ 12,750,88
	2,235,51
\$ 944,168	3,323,54
	2,673,51
	242,41
35,400,624	1,390,94
32,898,799	10,709,21
20,531,886	(25,51)
57,352,798	(660,51)
12,600,000	23,200,00
767,531	2
	628,256,711
	60,015,3
	12,256,0
5,488,017	417,1
\$794,240,534	\$128,528,8

REAL ESTATE

1967

Dwelling units Cost
 Unités de logement Prix coûté

841	\$ 6,078,18
1,100	7,432,18
609	4,319,18
	1,373
	11,921,2
	5,765
	42,365,2
	1,457,0
9,688	\$73,574,6

INVESTMENT UNDER FEDERAL-PROVINCIAL AGREEMENTS

For the year 1967
 Pour l'année 1967

Additions

\$10,489,18
6,370,18
\$16,860,00

BORROWINGS FROM THE GOVERNMENT OF CANADA

For the year 1967
 Pour l'année 1967

Borrowed
 Emprunté

\$798,601,18
13,001,18
\$811,602,36

31 décembre 1967 December 31, 1967	Valeur Value	31 décembre 1966 December 31, 1966	Valeur Value
Nombre de prêts Number of Loans			
62,997	\$ 52,511,180	\$ 65,262,033	
3,391	14,090,963	16,326,474	
410	181,499,121	183,878,499	
536	51,949,632	54,623,151	
8	1,155,421	1,397,880	
169	160,225,936	126,216,260	
1,118	139,008,894	116,819,387	
166	34,446,046	13,888,589	
142	104,672,430	46,659,079	
		10,600,000	
4	767,247		
188,180	2,305,246,600	1,737,005,228	
17,276	173,459,595	185,715,637	
791	7,528,841	2,458,021	
275,188	3,226,561,906	2,560,850,238	
	23,945,302	17,195,708	
	\$3,250,507,208	\$2,578,045,946	

PRÊTS NON ASSURÉS:
 Aux propriétaires-occupants (LNH 1944) — part de la Société des prêts
 consentis conjointement avec des institutions prêteuses
 Aux propriétaires-occupants (LNH 1944)
 Aux compagnies de logement à dividendes limités
 Comportant un contrat de garantie de loyer
 Aux industries primaires
 Logement d'étudiants
 Pour projets municipaux d'épuration des eaux-vannes
 Aux compagnies sans but lucratif
 Pour le logement public
 Consentis aux prêteurs agréés
 Rénovation urbaine
PRÊTS ASSURÉS:
 Consentis directement par la Société
 Consentis par des agents de la Société
 Acquis de prêteurs agréés

Intérêt couru

IMMEUBLES

Amortissement accumulé Accumulated depreciation	Valeur nette aux livres Net book value	
	1967	1966
\$1,898,940	\$ 4,179,906	\$ 7,654,559
2,623,616	4,808,475	4,967,352
2,482,461	1,836,614	1,985,573
1,861,897	10,060,085	9,683,865
9,104,293	33,261,449	33,984,478
68,839	1,388,371	464,886
\$8,040,046	\$55,534,900	\$58,740,713

État V

**CONSTRUITS PAR LA SOCIÉTÉ OU ACQUIS
DU GOUVERNEMENT DU CANADA**

Maisons unifamiliales
 Maisons en rangée
 Maisons multifamiliales

PROPRIÉTÉS ACQUISES PAR DÉFAUT DE PAIEMENT

Maisons en rangée
 Maisons multifamiliales

AUTRES

PLACEMENTS EN VERTU D'ENTENTES FÉDÉRALES-PROVINCIALES

État VI

Per l'année 1967 For the year 1967	31 décembre 1967 December 31, 1967	31 décembre 1966 December 31, 1966
Dispositions	Valeur nette aux livres Net book value	
	\$126,299,568	\$115,809,652
2,619,627	17,344,111	13,593,084
2,619,627	143,643,679	129,402,736
	7,661,487	6,632,702
	135,982,192	122,770,034
	4,079,927	4,363,464
	2,585,561	2,822,127
	3,947,827	3,473,804
	98,427	86,070
	\$146,693,934	\$133,515,499

Projets de logements à loyer
 Projets d'aménagement de terrain

Moins: recouvrement accumulé sur les placements

Avances aux municipalités, remboursables par versements
 Comptes courants: gouvernements provinciaux
 Avances et comptes courants: municipalités et commissions de logement
 Intérêt couru

EMPRUNTS AU GOUVERNEMENT DU CANADA

État VII

Per l'année 1967 For the year 1967	31 décembre 1967 December 31, 1967	31 décembre 1966 December 31, 1966
Remboursé Repaid		
\$12,890,974	\$3,245,087,130	\$2,569,378,104
2,840,754	139,587,101	129,427,855
2,300,115	69,679,330	71,979,445
\$18,031,843	3,454,353,561	2,770,785,404
	22,677,273	18,838,580
	\$3,477,030,834	\$2,789,623,984

Pour prêts
 Pour placements en vertu d'ententes fédérales-provinciales
 Pour immeubles

Intérêt couru

ASSETS

	December 31 31 décembre 1967	December 31 31 décembre 1966
MORTGAGE INSURANCE FUND		
Cash	\$ 631,483	\$ 2,278,125
Securities issued or guaranteed by the Government of Canada, at amortized cost, including accrued interest (approximate market value, 1967 — \$110,308,000; 1966 — \$93,545,000)	123,899,643	101,001,911
Mortgages arising from sales of real estate, including accrued interest	65,058,786	53,898,003
Real estate, at lower of cost or estimated realizable value:		
Elliot Lake	4,414,625	6,964,500
Other	4,495,387	8,409,175
Insurance in force December 31, 1967 — \$6,311,000,000; 1966 — \$5,789,000,000		
Claims in process for payment, December 31, 1967 — \$556,000; 1966 — \$958,000		
	<u>\$198,499,924</u>	<u>\$172,551,714</u>
HOME IMPROVEMENT LOAN INSURANCE FUND		
Cash	\$ 44,226	\$ 46,595
Securities issued or guaranteed by the Government of Canada, at amortized cost, including accrued interest (approximate market value, 1967 — \$2,942,000; 1966 — \$2,848,000)	3,282,169	3,041,092
Mortgages arising from sales of real estate, including accrued interest	106,537	74,804
Real estate, at lower of cost or estimated realizable value	24,510	9,809
Insurance in force December 31, 1967 — \$20,209,000; 1966 — \$18,693,000		
Claims in process for payment December 31, 1967 — \$27,000; 1966 — \$21,000		
	<u>\$ 3,457,442</u>	<u>\$ 3,172,300</u>
RENTAL GUARANTEE FUND		
Cash	\$ 74,028	\$ 236,841
Securities issued or guaranteed by the Government of Canada, at amortized cost, including accrued interest (approximate market value, 1967 — \$2,639,000; 1966 — \$2,806,000)	3,220,576	3,216,683
Real estate, at cost (note)	2,989,490	2,989,490
Less: Mortgage liability to Central Mortgage and Housing Corporation	(2,224,960)	(2,307,638)
NOTE: Modernization and improvement costs of \$423,926 have been expended on this property during 1967 and charged as a loss on operation of real estate. The interim appraised value of the property is \$2,150,000.		
Current annual rentals covered by guarantee December 31, 1967 — \$12,909,000; 1966 — \$13,112,000		
	<u>\$ 4,059,134</u>	<u>\$ 4,135,376</u>
TOTAL ASSETS	<u>\$206,016,500</u>	<u>\$179,859,390</u>

ACTIF

FONDS D'ASSURANCE HYPOTHÉCAIRE	
Encaissé	
Titres émis ou garantis par le gouvernement du Canada, au coût amorti, y compris l'intérêt couru (valeur approximative du marché, 1967 — \$110,308,000; 1966 — \$93,545,000)	
Hypothèques résultant de ventes d'immeubles, y compris l'intérêt couru	
Immeubles, au plus bas du prix coûtant de la valeur estimative de réalisation	
Elliot Lake	
Autres	
Assurance en vigueur le 31 décembre 1967 — \$6,311,000,000; 1966 — \$5,789,000,000	
Réclamations en voie de règlement le 31 décembre 1967 — \$556,000; 1966 — \$958,000	
FONDS D'ASSURANCE DES PRÊTS POUR L'AMÉLIORATION DE MAISONS	
Encaissé	
Titres émis ou garantis par le gouvernement du Canada, au coût amorti, y compris l'intérêt couru (valeur approximative du marché, 1967 — \$2,942,000; 1966 — \$2,848,000)	
Hypothèques résultant de ventes d'immeubles, y compris l'intérêt couru	
Immeubles, au plus bas du prix coûtant de la valeur estimative de réalisation	
Assurance en vigueur le 31 décembre 1967 — \$20,209,000; 1966 — \$18,693,000	
Réclamations en voie de règlement le 31 décembre 1967 — \$27,000; 1966 — \$21,000	
FONDS DE GARANTIE DE LOYERS	
Encaissé	
Titres émis ou garantis par le gouvernement du Canada, au coût amorti, y compris l'intérêt couru (valeur approximative du marché, 1967 — \$2,639,000; 1966 — \$2,806,000)	
Immeubles au prix coûtant (note)	
Moins: dette hypothécaire à la Société centrale d'hypothèques et de logement	
NOTE: Les frais de modernisation et d'amélioration de cette propriété, qui se sont élevés à \$423,926 en 1967, ont été imputés comme perte d'exploitation d'immeubles. L'évaluation provisoire de cette propriété est de \$2,150,000.	
Loyers annuels courants faisant l'objet de contrats de garantie au 31 décembre 1967 — \$12,909,000; 1966 — \$13,112,000	
TOTAL DE L'ACTIF	

RESERVES

	Additions pour l'année for the year 1967	31 décembre December 31 1967	31 décembre December 31 1966
Revenu de valeurs mobilières, y compris les profits et pertes sur réalisations	\$16,491,251	\$152,908,854	\$136,417,603
Revenu de valeurs mobilières, y compris les profits et pertes sur réalisations	5,468,856	36,978,320	31,509,464
Revenu de prêts hypothécaires	3,849,750	10,360,058	6,510,308
Immeubles acquis lors du règlement des réclamations	4,643,830	79,375,407	74,731,577
Profits et pertes d'exploitation et à la vente d'immeubles:	578,485	(384,341)	(962,826)
Provision pour réévaluation des immeubles	256,536	(657,108)	(913,644)
	31,288,708	278,581,190	247,292,482
Reclamations payées et frais juridiques:	4,643,830	79,384,598	74,740,768
Frais d'administration	696,668	696,668	
	5,340,498	80,081,266	74,740,768
	\$25,948,210	\$198,499,924	\$172,551,714
Revenu de valeurs mobilières, y compris les profits et pertes sur réalisations	\$ 356,171	\$ 4,544,123	\$ 4,187,952
Revenu de prêts hypothécaires	153,556	1,087,357	933,801
Immeubles acquis lors du règlement des réclamations	5,470	13,301	7,831
Recouvrements sur les réclamations	11,482	39,192	27,710
Reclamations payées et frais juridiques	123,842	474,042	350,200
Profits et pertes d'exploitation et à la vente d'immeubles:	650,521	6,158,015	5,507,494
Frais d'administration	284,758	2,607,817	2,323,059
Perte d'exploitation d'immeubles (note 1)	11,971	24,106	12,135
Frais d'administration	68,650	68,650	
	365,379	2,700,573	2,335,194
	\$ 285,142	\$ 3,457,442	\$ 3,172,300
Revenu de valeurs mobilières, y compris les profits et pertes sur réalisations	\$ 323,018	\$ 5,964,495	\$ 5,641,477
Revenu de prêts hypothécaires	150,382	1,679,928	1,529,546
Autres revenus	6,511	138,796	132,285
Immeubles acquis lors du règlement des réclamations	479,911	7,783,219	7,303,308
Reclamations payées et frais juridiques	28,044	3,168,770	3,140,726
Perte d'exploitation d'immeubles (note 1)	528,109	555,315	27,206
	556,153	3,724,085	3,167,932
	\$ (76,242)	\$ 4,059,134	\$ 4,135,376
TOTAL RESERVES	\$26,157,110	\$206,016,500	\$179,859,390

RÉSERVES

Droits
Revenu des obligations, y compris les profits et pertes sur réalisations
Revenu des prêts hypothécaires
Immeubles acquis lors du règlement des réclamations
Profits et pertes d'exploitation et à la vente d'immeubles:
Provision pour réévaluation des immeubles

Réclamations payées et frais juridiques
Frais d'administration

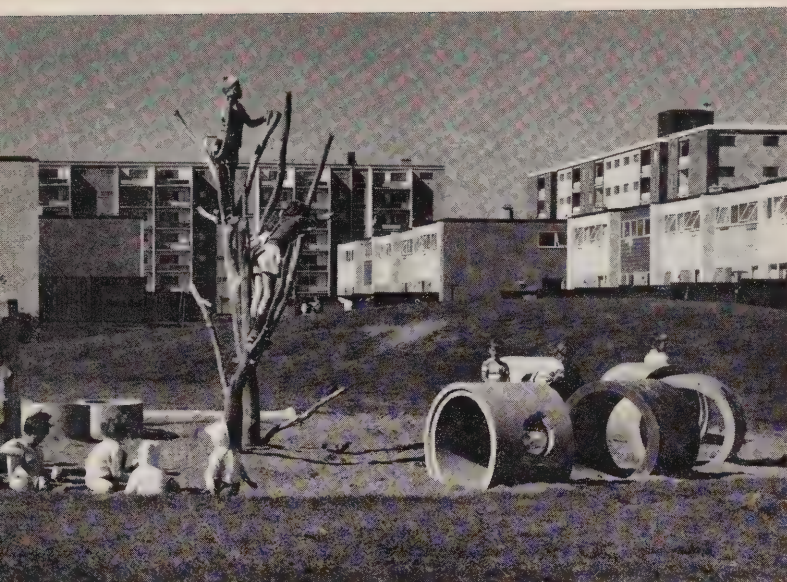
Revenu des obligations, y compris les profits et pertes sur réalisations
Revenu des prêts hypothécaires
Immeubles acquis lors du règlement des réclamations
Recouvrements sur les réclamations

Moins:
Réclamations payées et frais juridiques
Profits et pertes d'exploitation et à la vente d'immeubles
Frais d'administration

Revenu des obligations, y compris les profits et pertes sur réalisations
Autres revenus

Moins:
Réclamations payées et frais juridiques
Perte d'exploitation d'immeubles (note 1)

TOTAL DES RÉSERVES



MALAK

Housing is not only a matter of numbers, but also of environmental needs.

En habitation, il ne suffit pas de tenir compte de la quantité, mais aussi des besoins du milieu.

Make loans to provinces, municipalities or municipal sewerage corporations to assist in the construction or expansion of sewage treatment projects for the control of water and soil pollution; (NHA Section 36F)

Provide insurance to banks on loans made for home improvement and guarantee returns from moderate-rental housing projects built by life insurance companies and private investors; (NHA Sections 14, 15, 24, 25, 30)

Buy and sell insured mortgage loans, make loans to mortgage lenders on the security of mortgages and purchase the debentures of lending institutions; (NHA Section 11 and CMHC Act Section 28)

Assist provinces and municipalities to develop and rehabilitate urban renewal areas in accordance with an official plan; (NHA Section 23)

Make long-term loans to provinces, municipalities or their agencies for the construction or acquisition of housing projects plus grants to aid in meeting operating losses; make loans for the acquisition of land for public housing projects; arrange under a Federal-Provincial partnership agreement to build and operate public housing projects and assemble land for residential purposes; (NHA Sections 35A, 35C, 35D, 35E)

Construct, own and manage housing projects on its own account and on behalf of Federal Government departments and agencies (NHA Section 37, CMHC Act Section 29)

Encourage the development of better housing and sound community planning and, carrying out this responsibility, to undertake or arrange for studies and research on the technical, economic and social aspects of housing. (NHA Sections 31, 32, 33)

Central Mortgage and Housing Corporation

Central Mortgage and Housing Corporation is a Federal Crown Corporation incorporated by Act of Parliament in 1945 (R.S.C. 1952, c. 46). Under this Act, the National Housing Act, 1954, subsequent amendments and earlier Housing Acts, the Corporation is empowered to:

Insure mortgage loans made by banks, life insurance, trust and loan companies and other approved lenders on new and existing housing; (NHA Sections 6, 7, 23D)

Make mortgage loans to borrowers unable to obtain insured loans from private lenders on new and existing housing; (NHA Section 40)

Make mortgage loans to limited-dividend and non-profit companies on low-rental housing projects; (NHA Sections 16 and 16A)

Make loans to universities, co-operative associations, charitable corporations, vocational and technical schools, training hospitals, schools for special groups of handicapped persons, provinces or their agencies and municipalities or their agencies, to assist in providing accommodation for resident students and married students and their families; (NHA Section 36B)

La Société centrale d'hypothèques et de logement

La Société centrale d'hypothèques et de logement est une compagnie de la Couronne fédérale, constituée par une Loi du Parlement, en 1945 (S.R.C. 1952, chap. 46). Aux termes de cette Loi, de la Loi nationale de 1954 sur l'habitation, des amendements qu'on y a apportés par la suite et des lois antérieures sur l'habitation, la Société a le pouvoir:

D'assurer des prêts hypothécaires consentis par les banques, les compagnies d'assurance sur la vie, les compagnies de fiducie et de prêts et d'autres prêteurs agréés, pour la construction de logements et pour l'achat de logements existants; (LNH, Articles 6, 7, 23D)

De consentir des prêts hypothécaires aux emprunteurs qui ne peuvent obtenir un prêt assuré des prêteurs du secteur privé pour la construction de logements et pour l'achat de logements existants; (LNH, Article 40)

De consentir des prêts hypothécaires aux compagnies à dividendes limités et aux corporations sans but lucratif pour la construction de logements à bas loyer; (LNH, Articles 6 et 16A)

De consentir des prêts aux universités, aux associations coopératives, aux sociétés de charité, aux écoles de formation professionnelle, et technique, aux hôpitaux, aux écoles tablies pour des groupes spéciaux de personnes handicapées, aux provinces et aux municipalités ou à des organismes de celles-ci, en vue d'aider à fournir des logements aux étudiants en résidence ainsi qu'aux étudiants mariés et à leur famille; (LNH, Article 36B)

De consentir des prêts aux provinces, aux municipalités ou aux corporations municipales et système d'égout pour faciliter la construction ou l'agrandissement d'une installation devant servir à l'épuration des eaux-vannes, en vue d'enrayer la pollution de l'eau et du sol; (LNH, Article 36F)

De donner une assurance aux banques à l'égard des prêts consentis pour l'amélioration de maisons, et de garantir aux compagnies d'assurance sur la vie et aux particuliers

qui investissent des capitaux, un revenu sur les ensembles de logements à loyer modique qu'ils construisent; (LNH, Articles 14, 15, 24, 25, 30)

D'acheter et de vendre des prêts hypothécaires assurés, de consentir des prêts aux prêteurs hypothécaires sur garantie d'hypothèques et d'acheter les obligations des institutions prêteuses; (LNH, Article 11; Loi SCHL, Article 28)

D'aider les provinces et les municipalités à réaménager et à restaurer, suivant un plan officiel, certains secteurs choisis à des fins de rénovation urbaine; (LNH, Article 23)

De consentir des prêts à long terme aux provinces, aux municipalités ou à un organisme de celles-ci pour la construction ou l'acquisition d'ensembles d'habitations et de leur verser des contributions pour les aider à payer les pertes d'exploitation; de consentir des prêts pour l'acquisition de terrains à des fins de logements sociaux; de s'associer au gouvernement d'une province et de conclure une entente avec lui en vue de construire et d'exploiter des ensembles de logements sociaux et d'aménager des terrains à des fins de construction résidentielle; (LNH, Articles 35A, 35C, 35D, 35E)

De construire, posséder et gérer des ensembles de logements pour son propre compte et pour le compte de ministères et d'organismes du gouvernement fédéral; (LNH, Article 37; Loi SCHL, Article 29)

D'encourager la réalisation de meilleurs logements et un urbanisme bien pensé et, en s'acquittant de cette responsabilité, d'entreprendre ou de faire effectuer des études et des recherches sur les aspects technique, économique et social du logement. (LNH, Articles 31, 32, 33)

Legislation and Policy

Interest rate changes were recorded as follows:

On April 1, the maximum interest rate for loans under Part I, Sections 15 and 23D of the Act was reduced to 7% from 7¼% in accordance with the formula for setting the maximum rate adopted in November, 1966.

On July 1, the maximum interest rate for loans under Part I, Section 15 and Section 23D of the National Housing Act was increased to 7¼% from 7%.

On July 1, home improvement loans made under Part IV of the Act were brought under the interest rate formula adopted in November, 1966.

In September, the formula used in setting the maximum rate for mortgage loans under the National Housing Act was changed as the Government decided to take full advantage of the spread authorized in the statutes. The change in the formula brought the NHA rate to 2¼% above the long-term Government of Canada average bond yield rounded to the nearest ⅛ of one per cent. Previously, a spread of 1¼% to the nearest ¼ of one per cent had been used.

On October 1, the maximum rate that may be charged for home-ownership, rental and home improvement loans approved under the National Housing Act was raised to 8¼%.

The National Housing Loan Regulations were amended as follows:

In June, the Regulations were amended to authorize a maximum National Housing Act loan of \$10,000 for each family housing unit in an existing house containing two family units, i.e. a duplex or semi-detached house. Previously, the maximum loan for this type of housing was the lesser of \$10,000 or 95% of the lending value of the property.

Principal Policy Changes

The Corporation was authorized to make direct loans to builders without the usual pre-sale requirement during the period April 1 to May 31.

A loan commitment that has been cancelled for reasons of non-start within the 45-day limitation may, at the discretion of the local Corporation manager, be reinstated for a further period not to exceed 60 days from the original expiry date.



La législation et la politique

Les décrets suivants ont été adoptés en vue de modifier les taux d'intérêt:

Le 1er avril, le taux maximal d'intérêt à l'égard des prêts prévus à la Partie I, article 15 et article 23D de la Loi nationale sur l'habitation, fut réduit de $7\frac{1}{4}$ p. 100 à 7 p. 100, conformément à la formule adoptée au mois de novembre 1966 pour fixer le taux maximal.

Le 1er juillet, le taux maximal d'intérêt à l'égard des prêts consentis en vertu de la Partie I, article 15 et article 23D de la Loi, fut porté de 7 p. 100 à $7\frac{1}{4}$ p. 100.

Le 1er juillet également, on a appliqué la nouvelle formule adoptée en novembre 1966 pour fixer le taux d'intérêt des prêts pour l'amélioration de maisons consentis conformément à la Partie IV de la Loi.

Au mois de septembre, on a modifié la formule employée pour fixer le taux maximal à l'égard des prêts hypothécaires consentis en vertu de la Loi nationale sur l'habitation, alors que le gouvernement a décidé de profiter pleinement de l'écart prévu par la Loi. Ce changement a donc porté le taux de la LNH à $2\frac{1}{4}$ p. 100 au-dessus du rendement moyen

des obligations à long terme du gouvernement du Canada calculé à $\frac{1}{8}$ p. 100 près. On avait observé jusque là un écart de $1\frac{1}{4}$ p. 100 calculé à $\frac{1}{4}$ p. 100 près.

Le 1er octobre, le taux maximal à l'égard des prêts consentis à des propriétaires-occupants, à des fins de location et d'amélioration des maisons, aux termes de la Loi nationale sur l'habitation, fut porté à $8\frac{1}{4}$ p. 100.

Les règlements nationaux visant les prêts pour l'habitation ont subi les modifications suivantes:

Au mois de juin, on a autorisé un prêt maximal de \$10,000 aux termes de la Loi nationale sur l'habitation, pour chaque logement familial dans une maison existante renfermant deux de ces logements, c'est-à-dire un duplex ou une maison jumelée. Au paravant, le prêt maximal prévu pour ce genre de logement était le moindre de \$10,000 ou de 95 p. 100 de la valeur d'emprunt de toute la propriété.

Les principaux changements de politique

La Société a été autorisée à consentir des prêts directs aux constructeurs, du 1er avril au 31 mai, sans exiger qu'ils aient vendu d'avance les maisons qui faisaient l'objet de ces prêts.

Un engagement de prêt qui a été annulé parce que les travaux n'ont pas été commencés dans les 45 jours qui suivent l'approbation de la demande peut, à la discrétion du gérant, être maintenu pour une autre période qui ne doit pas dépasser 60 jours à partir de la date d'expiration du premier délai.

En 1967, le gouvernement a autorisé la Société à engager plus d'un milliard de dollars dans l'habitation et l'aménagement urbain.

In 1967, the Government authorized the Corporation to invest more than one billion dollars in housing and urban development



Board of Directors

Le Conseil d'administration

President and Chairman of the Board

Président de la Société et du Conseil

H. W. HIGNETT, M.B.E.

Vice-President

Vice-président

*JEAN LUPIEN

R. B. BRYCE

Ottawa

*LOUIS DE G. GIGUÈRE

Montréal

** A. F. LAIDLAW

Ottawa

DONALD A. S. LANSKAIL

West Vancouver

**MRS. J. D. NEWMAN

Toronto

*J. F. PARKINSON

Ottawa

JEAN BEETZ

Ottawa

N. ZUNIC

St-Boniface

*Member of the Executive Committee

*Membre du Comité exécutif

**Alternate Member of the Executive Committee

**Membre substitut du Comité exécutif

Head Office Siège social

Ottawa

Regional Offices Bureaux régionaux

Halifax

Montréal

Toronto

Winnipeg

Vancouver

Local Offices Bureaux locaux

Charlottetown, Fredericton, Gander, Halifax, St. John's, Saint John, Sydney

Baie-Comeau, Chicoutimi, Drummondville, Hull, Montréal, Québec,
Rimouski, St-Lambert, Sept-Îles, Sherbrooke, Trois-Rivières, Val-d'Or

Barrie, Elliot Lake, Fort William, Hamilton, Kingston, Kitchener, London,

North Bay, Oshawa, Ottawa, Owen Sound, Peterborough, St. Catharines,

Sarnia, Sault Ste. Marie, Sudbury, Timmins, Toronto, Windsor

Brandon, Calgary, Edmonton, Grande Prairie, Lethbridge,

Red Deer, Regina, Saskatoon, Winnipeg, Yellowknife

Cranbrook, Kelowna, New Westminster, Prince George,

Trail, Vancouver, Victoria, Whitehorse

design and typography:
Morton Baslaw & Company Limited

typesetting and printing:
Thorn Press

text type: 10 point Times Roman
paper: Imperial Offset Enamel

Printed in Canada

présentation et typographie:
Morton Baslaw & Company Limited

mise en page et impression:
Thorn Press

caractères: 10 point Times Roman
papier: Imperial Offset Enamel

Imprimé au Canada





entral Mortgage Société centrale
il Housing d'hypothèques
poration et de logement

CH MH
-A55





**Central Mortgage
and Housing
Corporation**

March 10, 1969

**Société centrale
d'hypothèques
et de logement**

le 10 mars 1969

Honourable Paul T. Hellyer, P.C., M.P.
Ottawa, Canada

Dear Mr. Hellyer :

On behalf of the Board of Directors, I have the honour to submit to you the twenty-third annual report of Central Mortgage and Housing Corporation and a statement of accounts for the year ended December 31, 1968.

Yours very truly,



H. W. Hignett, President

L'honorable Paul T. Hellyer, C.P., député,
Ottawa, Canada

Monsieur le Ministre,

Au nom du Conseil d'administration, j'ai l'honneur de vous soumettre le vingt-troisième rapport annuel de la Société centrale d'hypothèques et de logement ainsi qu'un état des comptes de cet organisme pour l'année financière qui a pris fin le 31 décembre 1968. Veuillez agréer, monsieur le Ministre, l'assurance de ma très haute considération

le président,



H. W. Hignett

A Review by the President**4 Canada's Housing in 1968****Report of Operations**

- 12 Loans by the Corporation
- 12 Loans by Approved Lenders
- 13 Loans to Limited-Dividend and Non-Profit Corporations
- 14 Loans for Student Housing Projects
- 16 Loans for Sewage Treatment Projects
- 17 Loans for Home Improvement
- 17 Urban Renewal
- 19 Public Housing
- 21 Land Assembly
- 23 Mortgage Administration
- 24 Real Estate Administration
- 26 Mortgage Marketing
- 26 Design, Planning and Construction
- 29 Research and Community Planning
- 31 Income
- 31 Organization and Staff

33 Financial Statements**46 Legislation and Policy****Revue de la situation par le
Président****4 Le logement au Canada en 1968****L'activité de la Société**

- 12 Les prêts de la Société
- 12 Les prêts des prêteurs agréés
- 13 Les prêts aux compagnies à dividendes limités et aux compagnies sans but lucratif
- 14 Les prêts pour loger les étudiants
- 16 Les prêts pour l'épuration des eaux-vannes
- 17 Les prêts pour l'amélioration de maisons
- 17 La rénovation urbaine
- 19 Les logements sociaux
- 21 L'aménagement de terrain
- 23 La gestion des créances hypothécaires
- 24 La gestion des immeubles
- 26 La mise sur le marché des créances hypothécaires
- 26 L'architecture, l'urbanisme et la construction
- 29 Les recherches et l'urbanisme
- 31 Le revenu
- 31 L'organisation et le personnel

33 Les états financiers**46 La législation et la politique**

Canada's Housing in 1968

A Review by the President

With many favourable influences at work, the number of housing starts in Canada established a national record during 1968.

The easing of competing demands for long-term funds, the attractiveness of the National Housing Act interest rate and a consequent high level of investment in residential mortgages by private lending institutions were some of the factors that were instrumental in raising the volume of new housing to an all-time peak.

Starts on new dwellings reached 196,878 units which is well within reach of the target set by the Economic Council of Canada of an annual production of 200,000 dwelling units by 1970.

The 1968 activity produced 32,755 more units than were started in 1967 and a remarkable 62,404 units above the level of only two years ago.

In addition, hostel and dormitory accommodation for close to 15,000 persons were financed under the National Housing Act.

Aside from the record number of housing units started, the year was notable for levels established in the number of dwellings completed—up to 170,993 from 149,242—and the number under construction at the end of the year—up to 126,638 from 102,716 in 1967.

This also marked the first year in which condominium ownership became significant in Canada. Saskatchewan and Manitoba joined British Columbia, Alberta and Ontario in enacting legislation to permit this type of residential ownership. Close to 2,000 units of housing were produced under this concept in projects financed by the Corporation and by private lenders operating under the National Housing Act.

Apartment construction dominated the building scene. It accounted for virtually all of the increase in housing production and further intensified the change taking place in the structure of Canadian housing demand during this period.

Starts of apartments and row dwellings increased by 36.5 per cent to 111,425 units from 81,650 in 1967, while starts of single-detached, semi-detached and duplex dwellings rose slightly to 85,453 from 82,473 the previous year. The activity closely paralleled the pattern of recent years, with most of the change taking place in rental accommodation and the home-ownership type of dwelling remaining relatively constant. There was, however, one interesting difference. This was

Le logement au Canada en 1968

Revue de la situation par le Président

Le nombre de logements mis en chantier au Canada en 1968 a atteint un chiffre record.

Cette situation peut être attribuée à l'affaiblissement de la demande de capitaux à long terme pour d'autres formes d'investissements, à l'augmentation du taux d'intérêt exigé aux termes de la Loi nationale sur l'habitation et à l'accroissement des investissements des institutions prêteuses dans la construction de résidences.

Au cours de l'année, l'ensemble des logements mis en chantier s'est chiffré par 196,878 unités, soit presque l'objectif de 200,000 unités fixé par le Conseil économique du Canada pour l'année 1970.

L'augmentation est de 32,755 unités par rapport au nombre d'habitations mises en chantier en 1967 et de 62,404 unités par rapport à la production d'il y a deux ans. Il faut ajouter à ces chiffres des foyers ou résidences qui permettent de loger près de 15,000 personnes aux termes de la LNH.

Le nombre de logements parachevés est passé de 149,242 à 170,993 et celui des logements en voie de construction à la fin de l'année, de 102,716 en 1967 à 126,638 à la fin de 1968.

Ce fut aussi la première année où l'application du principe de la copropriété a pris une importance réelle au Canada. La Saskatchewan, le Manitoba, la Colombie-Britannique, l'Alberta et l'Ontario ont édicté une loi pour permettre l'accès à ce mode de propriété. Près de 2,000 unités d'habitation ont été produites en vertu de ce régime, dans des ensembles financés par la Société ou par des institutions prêteuses agréées aux termes de la Loi.

La construction d'appartements a connu un essor remarquable. Elle représente presque la totalité de l'augmentation constatée dans la production d'habitations, ce qui a influé grandement sur le changement qui s'est produit dans la demande d'habitations au Canada pendant quelques années.

La mise en chantier d'appartements et de maisons en rangée est passée de 81,650 unités en 1967 à 111,425 unités en 1968, soit une hausse de 36.5 pour cent. Pour les maisons unifamiliales, les maisons jumelées et les duplex, l'augmentation a été moins forte, soit de 82,473 unités à 85,453 unités au cours de la même période. En somme, les logements

the first time that the production of home-ownership accommodation accounted for less than 50 per cent of the overall total of housing starts.

Because of the exceptional concentration on multiple housing during the early part of the year the Government decided in October, to bolster home-ownership activity. To this end, \$170 million in uncommitted funds from the Corporation's 1968 capital budget was made available for a fall programme of loans for the purchase of existing housing and for the construction of detached and condominium units.

However, it was the ready availability of mortgage funds from approved lenders operating under the National Housing Act which accounted for most of the increase in housing starts in 1968. Approved lenders authorized loans for 58,733 units, more than double the corresponding 25,913 unit total last year. More than two-thirds of the increase was contributed by the traditional lenders—life insurance, trust and loan companies—while the remainder came from the activity of the chartered banks, mainly for home-ownership. Altogether, approved NHA lenders committed loans for 21,148 home-ownership units, three times the 1967 level while rental loan approvals during the year increased to 37,585 units from 19,540 the previous year.

There was, as well, an upsurge in conventional institutional mortgage lending. The volume of activity by the life insurance companies was down slightly from 1967, but chartered banks plus the trust and loan companies substantially increased their participation. In total, conventional loans were approved for 86,036 dwelling units—mostly rental—up 25.4 per cent from the level of 1967.

The improved performance of NHA and non-NHA institutional lenders made it possible for starts to increase despite a reduction in public funds for housing in the private market. Even with an extended lending programme in the fall, the Corporation's approval of home-ownership loans for new dwellings declined to 13,315 units compared with 28,185 units the year before. Direct rental loans to the private market also fell, to 1,029 units from 4,947 units in 1967.

The overall result was that institutional loans made on a conventional basis provided a record investment in housing of close to \$1 billion. This compared with

à loyer ont encore cette année accusé la plus forte augmentation. Il faut signaler, cependant, que pour la première fois, la production de logements pour propriétaires a représenté moins de 50 p. 100 de toute la mise en chantier.

Vu l'effort exceptionnel dirigé vers la construction d'habitations multifamiliales au début de l'année, le gouvernement a décidé, au mois d'octobre, d'encourager la construction d'habitations pour les propriétaires. Il mit donc 170 millions de dollars à la disposition de la Société, pour mettre en oeuvre un programme de prêts permettant l'achat de maisons existantes et la construction de maisons isolées ou de logements en copropriété.

Cependant, ce fut réellement la plus grande disponibilité de capitaux hypothécaires provenant des prêteurs agréés, aux termes de la LNH, qui produisit la hausse de la mise en chantier en 1968. Les prêteurs agréés ont approuvé des prêts pour la construction de 58,733 unités, comparativement à 25,913 unités l'an dernier. Les compagnies d'assurance sur la vie ainsi que les compagnies de fiducie et de prêts ont fourni plus des deux tiers des capitaux requis, tandis que les banques à charte ont fourni le reste. Dans l'ensemble, les prêteurs agréés aux termes de la LNH ont consenti des prêts pour la construction de 21,148 logements aux propriétaires, c'est-à-dire trois fois autant qu'en 1967 ; les prêts approuvés pour la construction de logements à loyer ont permis de construire 37,585 unités par rapport à 19,540 l'année précédente.

Le même phénomène s'est produit chez les prêteurs conventionnels. L'activité des compagnies d'assurance sur la vie a été un peu moindre qu'en 1967 mais la participation des banques à charte ainsi que des compagnies de fiducie et de prêts a augmenté considérablement. Au total, les prêts conventionnels approuvés durant l'année ont permis de construire 86,036 unités—surtout à loyer—soit 25.4 p. 100 de plus qu'en 1967.

L'apport accru des institutions prêteuses aux termes de la LNH et autrement a occasionné une augmentation de la mise en chantier malgré la réduction des fonds publics engagés pour appuyer le marché privé. Malgré le programme de prêts mis en vigueur à l'automne, la Société n'a approuvé des prêts que pour 13,315 habitations nouvelles comparativement à 28,185 l'année précédente

Top: NHA-financed apartment in Victoria,
British Columbia.
Bottom Right: Housing for the elderly in
North Bay, Ontario.
Bottom Left: Public housing in St. John's,
Newfoundland.

En haut: Appartements à Victoria, C.-B., financés
aux termes de la LNH.
En bas à droite: Logements pour personnes âgées
à North Bay, Ontario.
En bas à gauche: Logements sociaux à St-Jean
Terre-Neuve.



\$793.4 million under the National Housing Act, also a record. Public funds committed through the Corporation in support of the private market amounted to \$217.7 million, less than one-half the total of 1967.

This was the first full year of operation under the formula which adjusts the ceiling rate each quarter beyond which the Corporation cannot insure loans made by approved lenders. The NHA rate opened the year at 8% per cent and during subsequent quarters was 9% per cent, 8% per cent and 8½ per cent. Corporation loans opened the year at 8¼ per cent, increased to 8¾ per cent for the second and third quarters and fell to 8½ per cent during the final quarter.

Great strides were also made in 1968 in other sectors of activity under the National Housing Act.

There was continuing heavy support for the various special aid programmes including public housing under loan-assisted and Federal-Provincial Partnerships; developments sponsored by limited-dividend and non-profit corporations; projects to provide accommodation for students; the preparation and implementation of urban renewal schemes; and facilities for sewage treatment.

Some 8,287 dwelling units were produced under the loan-assisted public housing arrangements while Federal-Provincial projects provided a further 1,494 units of accommodation.

Low-rental housing projects under the limited-dividend and non-profit corporations provisions of the Act accounted for an additional 4,233 units and 5,912 hostel beds, largely for families of low-income, the elderly and other specialized groups such as Children's Aid Societies.

A total of \$60.1 million in loans was approved to assist in the provision of student housing projects at universities, colleges, training schools and other educational institutions, raising NHA-assisted student housing in Canada to 3,403 units and 49,790 beds.

Contributions of more than \$700,000 were approved to cover 75 per cent of the cost of 42 urban renewal studies; \$1.2 million was approved to cover 50 per cent of the cost of preparing 49 urban renewal schemes; and a further \$24.7 million was authorized to cover the cost of implementing urban renewal programmes in five municipalities.

Aid continued to be provided to provinces and municipalities for the con-

Les prêts directs affectés aux logements à loyer ne représentent que 1,029 unités par rapport à 4,947 en 1967.

La valeur globale des prêts conventionnels approuvés par des institutions représente un placement de près d'un milliard de dollars, comparativement à 793.4 millions aux termes de la LNH, ce qui est aussi un record. Pour appuyer le marché privé, 217.7 millions ont été engagés par la Société, soit moins de la moitié du total inscrit pour l'année 1967.

L'année 1968 a été la première année complète où l'on a redressé, de trimestre en trimestre, le plafond du taux d'intérêt exigé aux termes de la LNH. Au début de l'année, ce taux était de 8% p. 100, puis il a été de 9%, 8% et 8½ p. 100. La Société a consenti des prêts à 8¼ p. 100 au début de l'année puis à 8¾ p. 100 pendant deux trimestres, et enfin à 8½ p. 100 durant le dernier trimestre.

La Société n'a pas cessé d'appuyer largement les divers programmes spéciaux d'aide aux logements sociaux, au moyen de prêts et en vertu d'accords fédéraux-provinciaux. Des compagnies à dividendes limités et des compagnies sans but lucratif ont réalisé des ensembles d'habitations. On a réalisé de grands ensembles d'habitations pour les étudiants, préparé et mis en oeuvre des programmes de rénovation urbaine et facilité la réalisation de programmes d'épuration des eaux-vannes.

Les prêts à l'égard des logements sociaux ont permis de produire environ 8,287 unités d'habitation, tandis que les programmes fédéraux-provinciaux ont permis d'en réaliser 1,494 autres.

Les programmes de logements à loyer modique réalisés par des compagnies à dividendes limités et des compagnies sans but lucratif, selon les dispositions de la Loi, ont permis de procurer 4,233 unités d'habitation et 5,912 places dans des foyers ou résidences, à l'intention surtout des familles à faible revenu, des personnes âgées et d'autres groupes spéciaux comme les sociétés de l'aide à l'enfance.

La valeur des prêts accordés pour la mise en chantier de logements d'étudiants a atteint le chiffre record de 60.1 millions de dollars; ces prêts ont été consentis à des universités, à des collèges, à des écoles de spécialisation et autres institutions d'enseignement, ce qui porte la disponibilité de logements pour les étudiants, financés aux termes de la LNH, à 3,403 unités et à 49,790 lits.



struction or expansion of sewerage facilities to alleviate soil and water pollution. A total of 125 loans valued at approximately \$37.6 million was approved in 1968 and \$6.0 million in loans was forgiven for projects completed during the year.

In many ways the year was a turning point for Canada's housing. There were a number of conferences and inquiries into the fundamental and urgent problems of planning for the human requirements of urban living, and for producing a volume of housing adequate to satisfy the needs of everyone.

Chief among these was the formation of a Federal Task Force by the Honourable Paul T. Hellyer to examine housing and urban development and to report on ways in which the Federal Government, in concert with other levels of government and private enterprise, can help meet the housing needs of Canadians and contribute to the development of modern cities. The public inquiries opened in Ottawa in September and concluded in Hull in December. The Task Force visited some 27 towns and cities in every province and the territories, received hundreds of briefs, invited hundreds of groups and individuals to discuss their proposals, visited many

Des contributions dépassant \$70 millions ont été approuvées pour financer à l'échelle nationale p. 100 le coût de 42 études de rénovation urbaine. La somme de 1.2 milliard de dollars a été approuvée pour payer à l'échelle p. 100 du coût de préparation de 4 programmes de rénovation urbaine. 24.7 millions ont été approuvés pour la mise à exécution des programmes de rénovation dans cinq municipalités.

Le gouvernement fédéral a conseillé aux provinces et aux municipalités de se prêter d'une valeur globale de 37.6 milliards de dollars en vue d'aménager ou d'acquiescer des installations servant à enrayer la pollution de l'eau et du sol. Au cours de l'année, la valeur des remises à l'égalité des programmes exécutés a été de six milliards.

En 1968, l'honorable Paul T. Hellyer a formé la Commission fédérale sur le logement et l'aménagement urbain pour examiner la situation et découvrir les façons dont le gouvernement et l'entreprise privée peuvent aider à répondre aux besoins du peuple canadien et contribuer au développement des villes modernes. Les audiences publiques ont débuté à Ottawa au mois de septembre et se sont terminées à Hull en décembre. La Commission a visité environ 27 villes de

Apartment construction dominated the building scene during 1968.

Le nombre d'appartements commencés en 1968 à surpassé celui de toute année antérieure.



housing developments and talked with persons from all walks of life.

Every aspect of the housing picture was examined and fresh ideas carefully considered as a means of reporting on new approaches and incentives which would improve or serve as alternatives to existing arrangements. Stemming from this report would be legislation aimed at stimulating enlarged and varied housing programmes.

In addition, the Prime Ministers' conference on housing and urban development—held in December 1967 for an exchange of views on the challenges of the changing urban society—was reconvened at the official level. Every province was represented. Discussion centred around the housing situation and future prospects, the problems of the urban environment, together with a variety of related subjects including the need to introduce more effective means of inter-governmental co-operation in meeting common goals and objectives.

In an effort to tap the very substantial resources of the trustee pension funds, the Corporation arranged a meeting of pension fund managers from across the country. The purpose was to discuss their support of the massive housing programme the country will be called upon to produce in the years ahead. Information on investment opportunities in the mortgage market was placed before the administrators of pension plans. They were reminded of the advantages to be gained through participation in the mortgage market and urged to increase the proportion of their investments in NHA insured mortgages.

With the financial assistance of the Corporation, the Canadian Welfare Council sponsored the largest housing conference ever held in Canada. Policy workshops were organized to consider such topics as the planning and organization of housing programmes, the prospects for reducing the costs of housing, and the social implications of housing and urban development. Plenary sessions afforded officials an opportunity to describe to delegates their respective roles in housing. General principles—as opposed to definite proposals—were enunciated and chief among these was that all Canadians have the right to be adequately housed.

A housing programme at least as productive as this year is needed and expected in 1969. The all-absorbing concern continues to be mortgage money.

toutes les provinces et jusque dans les Territoires; elle a reçu des centaines de mémoires et entendu des centaines de personnes présenter leurs propositions de solution. Enfin, elle a visité de nombreux ensembles d'habitations.

Chaque aspect de la situation du logement a été examiné avec soin; et, en plus, on a tenu compte de toute idée nouvelle qui pouvait aider à l'améliorer. Le rapport de la Commission pourra entraîner une modification de la Loi sur un changement dans les programmes d'habitation.

De plus, une conférence sur le logement et l'aménagement urbain a eu lieu en décembre 1967 à l'invitation du Premier Ministre. Cette conférence avait pour but de recueillir les idées de tous les intéressés sur les difficultés suscitées par le phénomène de l'urbanisation. Tous les provinces y étaient représentées. Les délibérations ont porté sur la situation du logement et les perspectives pour l'avenir. Les problèmes des milieux urbains ont été abordés sur une variété de sujets connexes dont le besoin d'adopter des moyens plus efficaces pour s'assurer la collaboration de tous les gouvernements en cause en vue d'atteindre plus facilement les buts communs. Une autre conférence a été tenue un peu plus tard au niveau des hauts fonctionnaires de ces gouvernements.

Afin d'intéresser les caisses fiduciaires de retraite à investir des capitaux dans des prêts hypothécaires, la Société a organisé une réunion de tous les administrateurs de ces caisses. Il s'agissait de voir jusqu'à quel point ils étaient disposés à appuyer l'énorme programme de construction d'habitations que le pays devra exécuter au cours des prochaines années. La Société leur a fourni des renseignements sur les occasions d'investissements dans des prêts hypothécaires. On leur a rappelé les avantages qu'ils pouvaient en retirer de façon qu'ils augmentent la proportion de leurs investissements dans les prêts hypothécaires assurés aux termes de la LNH.

Grâce à une aide financière de la Société, le Conseil canadien du bien-être a patronné la plus importante conférence sur l'habitation jamais tenue au Canada. Des groupes de travail furent formés en vue d'étudier la préparation et l'organisation des programmes d'habitation, les possibilités de réduire le coût de l'habitation et les conséquences sociales d

Some \$4 billion will be required in each of the next five years to produce housing in a volume sufficient to meet needs. Some of this money will come from the traditional lenders, some will be provided by sources outside the mortgage market and some from the Government. There may remain, however, a gap to be closed if the volume of mortgage funds is not to become a constraint on national housing objectives.

The resources of the pension funds constitute a leading source of new mortgage capital and there is reason to expect that they will increase their participation in this investment sector.

There is, in addition, evidence of continuing relaxation in the pressures on the money market and this fact, plus a competitive National Housing Act interest rate, should generate increasing financial support for housing.

The extent and nature of the Corporation's role in home-ownership and special aid programmes in 1969 will depend in large part on the recommendations of the Task Force on Housing and Urban Development, their enactment into legislation and the development of resulting policies.

logement et de l'aménagement urbain. La réunion s'est terminée par l'énoncé de principes généraux dont le principal a été que tous les Canadiens avaient un droit égal à être logés convenablement.

Pour l'année 1969, il faut envisager de produire autant d'habitations.

Il va falloir trouver quatre milliards de dollars au cours de chacune des cinq prochaines années pour répondre à tous les besoins d'habitations. Une partie des capitaux viendra des prêteurs traditionnels, une autre partie de certaines sources non encore intéressées au marché des prêts hypothécaires et enfin les gouvernements devront aussi faire leur part. Il est possible, cependant, qu'il reste un vide à combler si on ne veut pas que le manque de capitaux constitue un empêchement à la réalisation des objectifs fixés.

Il semble de plus en plus évident, aussi, que la demande de capitaux fléchit quelque peu ; si on ajoute à ce fait que le taux d'intérêt exigible selon la LNH est de nature à mieux affronter la concurrence, il devrait en résulter une plus grande disponibilité de capitaux pour l'habitation.

La portée et la nature du rôle de la Société dans le domaine de l'habitation et des programmes spéciaux d'aide au cours de 1969 dépendra en grande partie des recommandations énoncées dans le rapport de la Commission d'étude sur le logement et l'aménagement urbain, de leur application sous forme de modifications à la Loi et de l'adoption de politiques précises qui pourra en résulter.

Loans by the Corporation

After being the principal source of NHA mortgage funds for four consecutive years the Corporation returned, in 1968, to the role it had previously occupied as a residual private market lender. Direct lending in the amount of \$217.7 million constituted 21.5 per cent of total NHA activity for home-ownership and rental loans in 1968. In 1967, the commitment of \$471.9 million was 58.1 per cent of the total.

During the year, Corporation loans continued to be directed to prospective homeowners experiencing the most urgent need and unable to arrange financing from other sources. In October, loans were made available to merchant builders for the construction of family housing for sale; 6,714 units were approved compared to 18,341 units under a similar programme in the spring of 1967.

Altogether, Corporation loans to owners and builders in 1968 for a total of 13,315 units was a substantial drop from the 28,185 units approved in 1967. Loans for owner-applicants declined to 6,108 units from 7,793, while loans to builders accounted for 7,207 units compared with 20,392 in 1967. (CHS—Tables 26, 27, 28)

Corporation loans to assist the construction of properties for rent in smaller centres and resource communities accounted for a total of 1,029 units compared with 4,947 units in 1967.

In addition, the Corporation approved loans to assist in the purchase of 3,660 existing dwelling units. In 1967, loans were made for the purchase of 3,746 units. (CHS—Table 25)

The Corporation financed the construction of 909 units of condominium housing in 16 projects in 1968 including five projects in British Columbia, one in Saskatchewan, and 10 in Ontario.

Loans by Approved Lenders

The upsurge in insured mortgage lending, which began in 1967 after five consecutive years of declining activity, provided a record investment in housing under the NHA in 1968. The total of \$793.4 million was higher than in any previous year. Loans were approved for 58,733 units including 965 units for condominium

Les prêts de la Société

Après avoir été la principale source de capitaux hypothécaires pendant quatre années consécutives, la Société a repris en 1968 son rôle de prêteur de dernier recours. Les 217.7 millions de dollars qu'elle a consentis en prêts directs ne constituent que 21.5 p. 100 de tous les prêts accordés aux futurs propriétaires et aux constructeurs de logements à loyer au cours de 1968. En 1967, la valeur de ces mêmes prêts était de 471.9 millions et représentait 58.1 p. 100 du total.

La Société a continué de consentir des prêts aux personnes qui en avaient besoin pressant et qui ne pouvaient pas obtenir une aide financière d'une autre source. Au mois d'octobre, elle a offert des prêts aux constructeurs qui ont construit 6,714 habitations pour les vendre; cela se compare à 18,341 unités réalisées en vertu d'un programme semblable, au printemps de 1967.

L'ensemble des prêts consentis par la Société aux propriétaires et aux constructeurs, en 1968, a permis de construire 13,315 habitations comparativement à 28,185 en 1967. De ce nombre, 6,108 unités étaient destinées à de futurs propriétaires par rapport à 7,793 en 1967; les prêts aux constructeurs ont permis de construire 7,207 unités comparativement à 20,392 en 1967. (SLC—Tableaux 26, 27, 28)

Dans les centres de moindre importance et dans les localités dont l'existence dépend de l'exploitation des richesses naturelles, les prêts de la Société ont permis de construire 1,029 habitations au regard de 4,947 en 1967.

De plus, la Société a consenti des prêts pour l'achat de 3,660 maisons existantes. L'année précédente, ce chiffre s'élevait à 3,746 unités. (SLC—Tableau 25)

Selon le régime de la copropriété, la Société a financé la construction de 909 habitations réparties en 16 ensembles dont cinq en Colombie-Britannique, et en Saskatchewan et dix en Ontario.

Les prêts des prêteurs agréés

La reprise d'activité à l'égard des prêts hypothécaires assurés, qui a commencé à se manifester en 1967, après cinq années consécutives de fléchissement, a permis d'atteindre un chiffre record d'investissements dans l'habitation aux termes de la LNH en 1968. La valeur totale de ces investissements, soit 793.4 mil

ownership in 11 projects. In 1967, a total of 25,913 units were approved. (CHS—Tables 26, 27, 28)

Loans for rental housing accounted for most of the increase in activity with 37,585 units approved compared to 19,540 in 1967. At the same time, units financed for home-ownership increased to 21,148 units from 6,373.

All approved lenders shared in the increase in activity, the insurance companies showing the greatest gain with 19,027 units approved during the year compared to 6,544 units in 1967. Approvals by trust companies increased to 16,633 units from 11,335 in 1967. The banks approved loans for 16,483 units as against 6,602 units last year, with most of their approvals being for home-ownership housing.

Loans to Limited-Dividend and Non-Profit Corporations

The Corporation may make 90 per cent loans to limited-dividend companies and non-profit corporations to assist in financing low rental housing projects for individuals and families of low income. Limited-dividend companies are held to a 5 per cent return on their equity. Few loans had been made to such companies since 1964; in 1968, however, funds were available for such loans in order to provide housing for families who did not qualify for public housing but could not afford open market rents. The agreements between the limited-dividend companies and the Corporation specify the maximum rent that can be charged to tenants as well as the maximum annual income for continued occupancy.

The conditions of operating agreements with non-profit corporations are not as stringent as those with limited-dividend companies. The rents to be charged are determined by the Corporation but maximum incomes are not specified. Non-profit corporations are required to lease housing to tenants who are unable to obtain other accommodation suitable to their needs and ability to pay. This ensures that priority is given to individuals and families of low income.

de dollars, dépasse celle de toutes les années antérieures. Cette somme représente des prêts approuvés pour la construction de 58,733 unités, y compris 965 unités en copropriété dans 11 ensembles. En 1967, le total s'établissait à 25,913 habitations. (SLC—Tableaux 26, 27, 28)

Les prêts consentis pour des logements à loyer représentent la plus grande partie de cette augmentation, alors que 37,585 unités de ce genre ont été approuvées comparativement à 19,540 en 1967. Par ailleurs, le nombre de logements financés pour des futurs propriétaires est passé de 6,373 à 21,148 unités.

Tous les prêteurs agréés ont participé à cette reprise d'activité. Les compagnies d'assurance viennent en tête avec 19,027 unités approuvées au cours de l'année, par rapport à 6,544, en 1967. Quant aux compagnies de fiducie, les chiffres comparatifs sont de 11,335 unités en 1967 à 16,633 unités en 1968. Les prêts approuvés par les banques ont permis de construire 16,483 habitations comparativement à 6,602 l'an dernier, la plupart devant servir à loger le propriétaire.

Les prêts aux compagnies à dividendes limités et aux compagnies sans but lucratif

Afin d'aider à financer la construction de logements à bas loyer pour les familles et les personnes à faible revenu, la Société peut offrir des prêts de 90 p. 100 aux compagnies à dividendes limités et aux compagnies sans but lucratif. Les compagnies à dividendes limités ne peuvent réaliser qu'un revenu de 5 p. 100 sur leur mise de fonds. Depuis 1964, peu de prêts avaient été accordés à des compagnies de ce genre. En 1968, cependant, des capitaux furent mis à la disposition de la Société pour qu'elle consente des prêts de ce genre afin de procurer des logements aux familles non admissibles dans des logements sociaux mais qui ne pouvaient pas s'offrir un logement aux prix courants du marché des loyers. Les ententes qui sont passées entre les compagnies à dividendes limités et la Société prévoient le loyer maximal qui peut être exigé des locataires ainsi que le revenu annuel maximal qui permet aux intéressés d'occuper un tel logement.

Les conditions des accords que la Société conclut avec les compagnies sans but lucratif ne sont pas aussi exigeantes. Les loyers sont aussi déterminés par la

During 1968, 19 loans were approved to limited-dividend companies amounting to \$23.5 million. This provided 1,996 housing units for individuals and families in the low and moderate income bands.

Non-profit corporations received 125 loans amounting to \$58.0 million for 2,237 self-contained units and hostel accommodation for 5,912 persons. In 1967, 81 loans were approved for \$30.6 million for 1,112 self-contained units and hostel accommodation for 3,776 persons.

Of the 125 non-profit corporation loans approved during the year, 102 were to finance projects for elderly persons.

Twenty three loans were to non-profit corporations sponsoring projects for special groups. One of these loans was to the YM and YWCA in Ottawa to finance a hostel for individuals of low income; another was to finance hostel accommodation for retarded adults. Other loans approved financed accommodation for children and delinquent girls and low-income families.

The 1968 activity in loans to non-profit corporations brought to 340 the number of loans and to \$123.8 million the amount of such loans since the programme was introduced in 1964. Thus far, 6,211 self-contained units and hostel accommodation for 12,784 persons have been produced. (CHS-Tables 36, 37)

Société, mais il n'est pas question de un revenu maximal. On demande aux compagnies sans but lucratif de louer leurs logements à des locataires qui ne peuvent pas obtenir ailleurs un logement qui convient à leurs besoins et à leurs moyens financiers. Cette mesure assure que les personnes et les familles à faible revenu ont la priorité sur les autres.

Au cours de l'année 1968, la Société a consenti 19 prêts d'une valeur globale de 23.5 millions de dollars à des compagnies à dividendes limités. Cela a permis de procurer 1,996 unités d'habitation des personnes et à des familles à faible revenu et à revenu moyen.

Les compagnies sans but lucratif ont obtenu 125 prêts d'une valeur globale de 58 millions de dollars, ce qui a permis de construire 2,237 unités d'habitation et de loger 5,912 personnes dans des foyers ou résidences. L'année précédente, 81 prêts valant 30.6 millions avaient aidé à construire 1,112 habitations et loger 3,776 personnes dans des foyers ou résidences.

Cent deux des 125 prêts accordés à des compagnies sans but lucratif durant l'année, ont servi à loger des personnes âgées. Vingt-trois autres prêts à des compagnies de ce genre ont été profitables à des groupes spéciaux de personnes. L'un d'eux, consenti à la YM-YWCA, à Ottawa a aidé à construire une résidence pour des personnes à faible revenu; un autre a permis de loger des adultes souffrant de déficience mentale. Les autres prêts approuvés ont servi à procurer un logement à des enfants, à des jeunes filles délinquantes et à des familles à faible revenu.

Toutes ces réalisations ont porté à 340 le nombre de prêts et à 123.8 millions de dollars la valeur des prêts consentis à des compagnies sans but lucratif depuis que ce programme a été institué en 1964. Jusqu'à maintenant, ce programme a permis de réaliser 6,211 habitations et à loger 12,784 personnes dans des foyers ou des résidences. (SLC-Tableaux 36, 37)

Loans for Student Housing Projects

Under the National Housing Act, 90 per cent loans can be made for the construction of student housing projects or for the acquisition of existing buildings and their conversion into student housing projects. The loans are available to a province or its agency, a municipality or its agency,

Les prêts pour loger les étudiants

La Loi nationale sur l'habitation prévoit des prêts de 90 p. 100 pour aider à construire des résidences d'étudiants ou à faire l'acquisition de bâtiments et à les transformer aux mêmes fins. Ces prêts sont offerts aux provinces, aux municipalités ou à des organismes de celles-ci.



a hospital, a school board, a university or college, a co-operative association or a charitable corporation. Loans for student housing projects cannot be made unless the government of the province concerned has approved the making of the loans.

During the year, 46 loans amounting to \$60.1 million and providing accommodation for 10,043 single students and 1,145 married students and their families, were approved. This activity brought to 231 and \$293.1 million the number and amount of student housing loans approved during the eight years the legislation has been operative. Altogether, 50,210 single and 3,277 married students and their families have been accommodated under this programme. (CHS—Table 40)

Of the 46 loans approved during the year, four were to provincial housing corporations, 26 to universities and colleges, five to co-operatives, nine to hospitals and schools of nursing, and two to private schools.

There was an increasing interest by students, particularly at the university level, to form student housing co-operatives to build or buy accommodation for themselves. The majority of the loans to co-operatives was for the purchase of existing houses and their conversion into student housing projects. Most such projects are administered by the students themselves.

Loans for Sewage Treatment Projects

Since 1960, low-interest, long-term loans have been available to provinces, municipalities, or their agencies for the construction or extension of sewage treatment projects as a means of abating water and soil pollution. The arrangement provides for the forgiveness of 25 per cent of the NHA loan for work completed on or before March 31, 1970.

In 1968, loan approvals totalled 125 in an amount of \$37.6 million providing assistance to 97 municipalities. To date, 1,381 projects have been approved, in 905 municipalities, with financial assistance amounting to \$272.2 million. (CHS—Tables 43, 44)

aux hôpitaux, aux commissions scolaires, aux universités ou collèges, aux associations coopératives ou aux sociétés de bienfaisance. La Société ne peut toutefois pas consentir des prêts de ce genre à moins que le gouvernement de la province en cause ait donné son approbation.

Au cours de l'année, la Société a approuvé 46 prêts d'une valeur globale de 60.1 millions de dollars qui permettront de loger 10,043 étudiants célibataires et 1,145 étudiants mariés ainsi que leur famille. Cette activité a porté à 231 le nombre de prêts et à 293.1 millions la valeur des prêts approuvés pour loger les étudiants depuis que cette disposition de la Loi est en vigueur, soit huit ans. Dans l'ensemble, 50,210 étudiants célibataires et 3,277 étudiants mariés ainsi que leur famille ont profité de ce programme. (SLC—Tableau 40)

Quatre des 46 prêts approuvés durant l'année ont été consentis à des sociétés provinciales d'habitation, 26 à des universités et collèges, cinq à des coopératives, neuf à des hôpitaux et écoles d'infirmières et deux à des écoles privées.

Les étudiants, particulièrement au niveau universitaire, se sont montrés de plus en plus intéressés à former des coopératives d'habitation, en vue de se procurer les logements dont ils ont besoin. La majorité des prêts aux coopératives ont servi à acheter des maisons existantes et à les transformer en résidences d'étudiants. Dans la plupart des cas, ce sont les étudiants eux-mêmes qui gèrent les résidences.

Les prêts pour l'épuration des eaux vannes

Depuis 1960, des prêts à faible intérêt et à long terme sont offerts aux provinces, aux municipalités ou à des organismes de celles-ci pour les aider à réaliser des programmes d'épuration des eaux vannes, en vue d'enrayer la pollution de l'eau et du sol. Dans chaque cas, l'entente prévoit la remise de 25 p. 100 du prêt si les travaux sont achevés pour le 31 mars 1970.

En 1968, la Société a approuvé 125 prêts d'une valeur de 37.6 millions de dollars en faveur de 97 municipalités. Jusqu'à maintenant, 1,381 programmes de ce genre ont été approuvés dans 905 municipalités, ce qui a nécessité une aide financière de 272.2 millions.

(SLC—Tableaux 43, 44)

Loans for Home Improvement

In 1968, chartered banks granted 10,524 loans totalling \$23.9 million as compared to 16,631 loans amounting to \$35.2 million in 1967. Since the inception of the Home Improvement Loan programme in 1955, a total of 336,188 loans has been approved for a total of \$478.8 million, against which the Corporation's liability is \$21.1 million or 5 per cent of total loans made by each bank. (CHS—Table 35)

The banks reported \$66.8 million as the outstanding debt on home improvement loans at the end of 1968. The Home Improvement Loan Insurance Fund stood at \$3.6 million. Claims and legal expenses against the Insurance Fund paid to the banks during 1968 amounted to \$324,592 compared with \$284,758 in 1967. Total claims and legal expenses paid to date amount to \$2.9 million of which \$623,514 has been recovered by the Fund.

Urban Renewal

Activity under the urban renewal provisions of the National Housing Act remained relatively high in 1968 notwithstanding deferment of applications towards the end of the year pending the report of the Task Force on Housing and Urban Development. During the year, the Corporation assisted 42 municipalities in the undertaking of urban renewal studies. Contributions were approved to 46 municipalities to help prepare 49 urban renewal schemes and five municipalities received assistance to implement renewal schemes.

Urban Renewal Studies

An urban renewal study is a broad examination of urban conditions to identify blighted or substandard areas of a municipality, to determine requirements and to formulate an urban renewal programme based on the physical, social and economic factors affecting renewal. The Corporation may pay up to 75 per cent of the cost of a city-wide urban renewal study.

Grants totalling \$764,073 to assist in carrying out 42 urban renewal studies were approved in 1968, including initial grants to 26 municipalities in Québec, four municipalities in Ontario, eight muni-

Les prêts pour l'amélioration de maisons

En 1968, les banques à charte ont accordé 10,524 prêts d'une valeur totale de 23.9 millions de dollars comparativement à 16,631 prêts valant 35.2 millions en 1967. Depuis l'établissement de ce programme en 1955, 336,188 prêts valant au total 478.8 millions ont été approuvés. La responsabilité de la Société à l'égard de ces prêts est de 21.1 millions ou 5 p. 100 du total des prêts consentis par chaque banque. (CHS—Tableau 35)

Les banques établissent à 66.8 millions de dollars la valeur de leurs créances au compte des prêts pour l'amélioration de maisons, à la fin de 1968. Le Fonds d'assurance des prêts pour l'amélioration de maisons se chiffre par 3.6 millions. Le montant des réclamations et des frais juridiques imputés au Fonds d'assurance qui a été payé aux banques au cours de 1968, s'élève à \$324,592 comparativement à \$284,758 en 1967. La valeur totale des réclamations et des frais juridiques payés jusqu'à ce jour s'élève à 2.9 millions, dont \$623,514 que le Fonds a récupérés.

La rénovation urbaine

La rénovation urbaine, selon les dispositions de la LNH, a fait l'objet d'une activité assez intense au cours de 1968, même si on a remis à plus tard des demandes reçues vers la fin de l'année, en attendant le rapport de la Commission d'étude sur le logement et l'aménagement urbain. La Société a aidé 42 municipalités à entreprendre des études de rénovation urbaine, 46 municipalités à préparer 47 programmes et cinq autres municipalités à mettre à exécution des programmes de rénovation.

Les études de rénovation urbaine

Une étude de rénovation urbaine comprend un examen général de la situation dans une municipalité en vue d'y déceler les secteurs délabrés ou en décrépitude, d'en définir les besoins et de formuler un programme de rénovation urbaine en tenant compte des facteurs physiques, sociaux et économiques qui peuvent influer sur la rénovation. La Société peut payer jusqu'à 75 p. 100 de ce que coûte une telle étude portant sur toute une ville.

Au cours de 1968, elle a versé \$764,073 en contributions pour aider à entreprendre 42 études de ce genre. Ce chiffre

cipalities in Saskatchewan, and four municipalities in Alberta. In 1967, 38 grants totalling \$663,329 were approved for urban renewal studies.

Since 1955, when the urban renewal study legislation was first enacted, 198 studies have been undertaken in communities across the country.

Preparation of Urban Renewal Schemes

An urban renewal scheme is a specific municipal plan of action for the renewal of a blighted or substandard area of a municipality through the undertaking of re-development, rehabilitation and conservation programmes or any combination of these programmes. The preparation of a scheme entails a detailed examination of the area including social, physical and economic studies necessary to support proposals and the programming for implementation. The Corporation may pay half the cost of preparing urban renewal schemes.

During 1968, contributions totalling \$1.2 million were approved for the preparation of 49 urban renewal schemes, including initial contributions for one project in British Columbia, five in Alberta, three in Saskatchewan, two in Manitoba, nine in Ontario, 23 in Québec, three in New Brunswick and three in Nova Scotia.

Implementation of Urban Renewal Schemes

Implementation of an urban renewal scheme is the undertaking of a municipal plan of action for a blighted or substandard area of a municipality. The Corporation may contribute one-half the cost of implementing an acceptable urban renewal scheme and may make a loan to a municipality or a province not exceeding two-thirds of the cost of implementation after deducting Federal contributions. The Corporation receives one-half of any revenue from the sale or lease of acquired lands and buildings.

During 1968, net Federal contributions estimated at \$24.7 million were approved, including initial grants for Medicine Hat, Milltown, North Battleford, Port Arthur and Saint John.

comprend des contributions initiales aux municipalités du Québec, quatre de l'Ontario, huit de la Saskatchewan et quatre de l'Alberta. En 1967, 38 contributions valant \$663,329 au total avaient été approuvées.

Depuis l'année 1955, alors que les dispositions pertinentes de la Loi ont été édictées, 198 études ont été effectuées dans toutes les parties du

La préparation de programmes de rénovation urbaine

Un programme de rénovation urbaine est un plan précis dressé par une municipalité en vue d'entreprendre la rénovation d'un secteur délabré ou en décrépitude, par des travaux de réaménagement de restauration et de conservation ou une combinaison des trois. La préparation d'un programme pour un secteur particulier, nécessite des études portant sur les aspects social, physique et économique de ce secteur afin d'appuyer les projets mis de l'avant et de fixer le programme de leur exécution. La Société est autorisée à payer la moitié du coût de préparation des programmes de ce genre.

Au cours de 1968, le gouvernement fédéral a consenti à verser au total 1.2 million de dollars pour la préparation de 49 programmes de rénovation urbaine. Ces chiffres comprennent des contributions initiales à une municipalité de la Colombie-Britannique, cinq de l'Alberta, trois de la Saskatchewan, deux du Manitoba, neuf de l'Ontario, 23 du Québec, trois du Nouveau-Brunswick et trois de la Nouvelle-Écosse.

L'exécution des programmes de rénovation urbaine

L'exécution d'un programme de rénovation urbaine consiste à entreprendre la réalisation d'un plan qui a pour objet la rénovation d'un secteur délabré ou en décrépitude d'une municipalité. La Société peut payer la moitié du coût d'exécution d'un programme acceptable de ce genre; elle peut aussi consentir à une municipalité ou à une province un prêt égal aux deux tiers de ce que leur coûte l'exécution d'un programme que la Société a accepté. La déduction faite de la contribution du gouvernement fédéral. La Société reçoit la moitié de tout revenu provenant de la vente ou de la location des terrains, des bâtiments dont on a dû faire l'acquisition.

Pour l'année 1968, on estime à 24 millions de dollars la valeur globale de

Three loans to assist in the implementation of urban renewal schemes were approved in 1968 for Montréal, Saint John and Trois-Rivières in a total amount of \$5.2 million.

Public Housing

The National Housing Act offers two forms of Federal aid for the development of public housing to provide accommodation for low-income families and individuals.

Assistance may be provided through long-term loans to provinces or municipalities or their agencies of up to 90 per cent of the cost of construction or acquisition of a project. Under this arrangement the Federal Government contributes 50 per cent of the operating losses. Assistance may also be extended through the Federal-Provincial Partnership arrangements under which the Federal Government provides 75 per cent of the capital cost of a housing project and shares the operating profits or losses on the same basis. In addition, 90 per cent loans, for a term of 15 years, are available from the Corporation under the National Housing Act for the acquisition of land for future public housing projects.

Loan-Assisted Projects

During 1968, 99 loans were approved amounting to \$100.0 million for the construction or acquisition of 8,287 units. Of these, 68 units are in five projects in Nova Scotia, 72 units are in four projects in Newfoundland, 281 units in four projects in New Brunswick, 313 units in one project in Québec, 7,531 units in 83 projects in Ontario and 22 units in two projects in Saskatchewan. The Québec project, located in Montréal, is the first approved under the annual programme submitted by the Quebec Housing Corporation. The 1968 activity brought to 304 the number of loans and to \$299.3 million the value of such loans to date. Thus far 23,446 units have been approved for families and individuals of low income under this programme. (CHS—Tables 36, 37)

Federal contributions amounting to 50 per cent of anticipated operating

des contributions que le gouvernement fédéral a approuvées, y compris la valeur des contributions initiales en faveur de Medicine Hat, Milltown, North Battleford, Port Arthur et Saint-Jean (N.-B.).

En 1968, trois prêts furent approuvés pour aider à l'exécution de programmes de ce genre, soit à Montréal, Saint-Jean (N.-B.) et Trois-Rivières ; leur valeur totale s'élève à 5.2 millions de dollars.

Les logements sociaux

En vertu de la Loi nationale sur l'habitation, le gouvernement fédéral peut aider de deux façons à aménager des logements sociaux à l'intention des familles et des personnes à faible revenu.

Il peut consentir des prêts à longue échéance aux provinces, aux municipalités ou à des organismes de celles-ci, jusqu'à concurrence de 90 p. 100 du coût de construction ou d'acquisition d'un ensemble d'habitations. Le gouvernement fédéral paie aussi 50 p. 100 des pertes d'exploitation. Il peut aussi s'associer au gouvernement d'une province et, dans ce cas, il fournit 75 p. 100 des capitaux requis pour réaliser un ensemble d'habitations et assume le même pourcentage des profits ou des pertes. De plus, la Société peut accorder des prêts de 90 p. 100, remboursables en 15 ans, pour aider à faire l'acquisition de terrains en vue d'y construire des ensembles de logements sociaux.

Les programmes qui ont bénéficié d'un prêt

En 1968, la Société a approuvé 100 millions de dollars à l'égard de 99 prêts pour la construction ou l'acquisition de 8,287 logements. De ce nombre, 68 logements sont répartis dans cinq ensembles en Nouvelle-Écosse, 72 dans quatre ensembles à Terre-Neuve, 281 dans quatre ensembles au Nouveau-Brunswick, 313 dans un seul ensemble au Québec, 7,531 dans 83 ensembles en Ontario et 22 dans deux ensembles en Saskatchewan. Le programme d'habitation à réaliser au Québec, dans la ville de Montréal, est le premier qui soit approuvé dans le cadre du programme annuel présenté par la Société d'habitation du Québec. Au cours de l'année, le nombre de prêts de ce genre est passé à 304 et leur valeur à 299.3 millions de dollars. Jusqu'à maintenant, 23,446 unités d'habitation ont été

losses were approved for 95 projects during the year amounting to \$2.9 million annually. This brings to 300 the number of projects on which payment of subsidies has been approved. The estimated annual subsidies on these projects, comprising a total of 23,011 units, is approximately \$8 million. Subsidy payments cover all the loan-assisted projects except one in Ear Falls, Ontario, one each in Lanigan and Watrous, Saskatchewan, and one in Montréal, Québec. It is expected the Quebec Housing Corporation will enter into a subsidy agreement prior to completion of the Montréal project. In addition, projects in Fort William, Kitchener and Toronto, financed under other provisions of the Act are covered by subsidy agreements.

Six loans were approved to assist in land assembly for future public housing purposes during 1968. These were in the municipalities of Meaford (2), St. Thomas, Burk's Falls (2), and Campbellton. The total amount of loans was \$90,146.

Federal-Provincial Projects

During 1968, approval was given for Federal-Provincial housing projects in Burnaby, Calgary, Carrot River, Charlottetown, Dartmouth, Halifax (2), High Prairie, Hudson Bay, Kindersley, Leduc, Nipawin, Prince Rupert, St. John's, Saskatoon, Slave Lake, Summerside, Uranium City, Vancouver (3), Victoria, Winnipeg, Yellowknife and Yorkton (2). These will provide 1,476 dwelling units in 27 projects. The Federal share of costs is estimated at \$16.5 million. During the previous year 1,330 dwelling units were approved in a total of 21 projects.

To the end of the year approval had been given for 15,812 rental units under the Federal-Provincial Partnership arrangement. Of these, 13,372 are subsidized at rents related to the income of the tenants while the balance are leased

approuvées en vertu de ce programme (SLC—Tableaux 36, 37)

On estime à 2.9 millions de dollars la contribution du gouvernement fédéral au paiement des pertes d'exploitation des ensembles d'habitations, à raison de 5,100 de ces pertes. Le nombre d'ensembles en cause à l'égard du paiement des pertes de ce genre s'élève maintenant à 300. La valeur annuelle estimative des subventions versées à l'égard de ces ensembles, qui comprennent au total 23,011 unités, est d'environ 8 millions. Les paiements de subventions englobent tous les ensembles qui ont bénéficié des prêts, sauf un à Ear Falls, Ontario, un à Watrous et à Lanigan, Saskatchewan, et un à Montréal, Québec. Il est à prévoir que la Société d'habitation du Québec conclura une entente en vue d'obtenir une contribution du gouvernement fédéral avant l'achèvement de l'ensemble qui doit être réalisé à Montréal. De plus, des ensembles d'habitations à Fort William, Kitchener et Toronto, financés aux termes d'autres dispositions de la Loi, bénéficieront d'une contribution aux pertes d'exploitation.

Par ailleurs, le gouvernement fédéral a approuvé six prêts pour aider à financer l'aménagement de terrains en vue d'y construire des logements sociaux au cours de l'année 1968. Ces terrains sont situés dans les municipalités de Meaford (deux prêts), St. Thomas, Burk's Falls (deux prêts) et Campbellton. Le montant total des prêts consentis à cette fin est de \$90,146.

Les programmes fédéraux-provinciaux

Au cours de l'année 1968, la Société a approuvé des ensembles fédéraux-provinciaux d'habitations à Burnaby, Calgary, Carrot River, Charlottetown, Dartmouth, Halifax (2), High Prairie, Hudson Bay, Kindersley, Leduc, Nipawin, Prince Rupert, St-Jean (T.-N.), Saskatoon, Slave Lake, Summerside, Uranium City (2), Vancouver (3), Victoria, Winnipeg, Yellowknife et Yorkton (2). Toute cette activité représente 1,476 habitations dans 27 ensembles. On estime à 16.5 millions de dollars la part du coût à la charge du gouvernement fédéral. L'année précédente, le 1,330 unités ainsi approuvées étaient également réparties dans 21 ensembles.

À la fin de l'année, on comptait 15,812 logements à loyer approuvés à la suite d'ententes conclues entre le gouvernement

at fixed rents related to dwelling size and at levels sufficient to recover capital costs and to meet operating expenses. The Federal Government's 75 per cent share of the deficit of the subsidized units in 1967, paid in 1968, was \$3.1 million. (CHS—Tables 36, 37)

Under arrangements with the Provinces of Nova Scotia and Prince Edward Island and their Housing Commissions, assistance may be given under the National Housing Act for co-operative house-building. In 1968, projects were approved for 89 units in Nova Scotia and 21 units in Prince Edward Island. Since the inception of the programme in 1953, 1,588 units have been approved in Nova Scotia. Since 1960, 140 units have been approved under similar arrangements in Prince Edward Island.

In April, 1965 agreement was reached between the Federal Government and the Province of Saskatchewan for a joint programme to provide home-ownership housing for Métis and enfranchised Indians in sparsely settled regions of Northern Saskatchewan. A total of 94 units was approved under this experimental programme. During 1968, agreement was reached whereby a further 300 units would be provided. A similar agreement was also reached in 1968 between the Federal Government and the Province of Manitoba to provide up to 100 dwelling units in remote areas of the province for Métis and enfranchised Indians.

Land Assembly

The Federal Government, through the Corporation, may provide up to 75 per cent of the cost of assembling raw land for residential development. The balance of the cost is borne by the provincial partner who may ask the municipality concerned to assume a portion of the provincial government's share.

Nine land assembly projects for 1,328 residential building lots were approved in 1968 under Federal-Provincial Partnership agreements as follows: Amherstburg, Belleville, Dunnville, Espanola,

fédéral et le gouvernement des provinces. De ce nombre, 13,372 sont des logements à loyer subventionné, calculé en rapport avec le revenu des locataires; les autres sont loués à des taux fixes établis d'après les dimensions des logements et à un montant suffisant pour permettre de recouvrer les coûts en immobilisations et de payer les frais d'exploitation. La part que le gouvernement fédéral a dû payer en 1968, soit 75 p. 100 du déficit occasionné par les logements subventionnés en 1967, est évaluée à 3.1 millions de dollars. (SLC—Tableaux 36, 37)

En vertu d'ententes conclues avec la Nouvelle-Écosse, l'Île-du-Prince-Édouard et la commission de logement respective de ces deux provinces, le gouvernement fédéral peut accorder une aide financière aux termes de la Loi pour la construction de logements suivant le mode coopératif. En 1968, la Société a approuvé la construction de 89 unités en Nouvelle-Écosse et de 21 unités dans l'Île-du-Prince-Édouard. Depuis le début de l'application de ce programme en 1953, 1,588 logements ont été approuvés en Nouvelle-Écosse. Depuis 1960, 140 logements ont été approuvés dans l'Île-du-Prince-Édouard.

En avril 1965, le gouvernement fédéral a conclu une entente avec la Saskatchewan en vue de réaliser un programme conjoint visant à procurer des logements aux Métis et aux Indiens émancipés qui habitent les régions du nord de la province. À titre d'expérience, on y a réalisé 94 habitations. Durant l'année 1968, des accords ont été conclus prévoyant la construction de 300 autres unités. Une entente fut aussi conclue avec le Manitoba en vue de construire 100 habitations dans les régions éloignées de la province, à l'intention des Métis et des Indiens émancipés.

L'aménagement de terrain

Le gouvernement fédéral, par l'entremise de la Société, peut payer 75 p. 100 du coût d'aménagement d'un terrain vague à des fins résidentielles. Le reste est à la charge de la province associée au gouvernement fédéral, qui peut demander à la municipalité en cause d'assumer une partie du montant.

Neuf programmes approuvés en 1968, permettront d'aménager 1,328 terrains à bâtir aux endroits suivants: Amherstburg, Belleville, Dunnville, Espanola, Harbour Grace, London, St. Catharines, Trepassey

Left: NHA-financed student residence at Mount St. Vincent University in Halifax, Nova Scotia.
 Top: Limited-dividend housing in Toronto, Ontario.
 Bottom: Town housing in Pointe Claire, Québec, financed under the National Housing Act.

A gauche: Résidence pour les étudiants de l'Université Mount St. Vincent à Halifax, N.-É.
 En haut à droite: Logements de compagnie dividendes limités à Toronto, Ontario, pour loger des personnes à revenu modique.
 Photo du bas: "Town Houses" à Pointe-Claire, Québec, financées aux termes de la Loi nationale sur l'habitation.



Harbour Grace, London, St. Catharines, Trepassey and Uranium City. During 1967, 2,323 lots were approved for development.

Since the inception of the programme in 1948, a total of 24,752 lots has been authorized for development. Of these 16,061 have been placed in a sales position and 14,278 have been sold. (CHS—Tables 43, 44)

Also under Federal-Provincial Partnership arrangements, approval was given for the acquisition and ultimate development for housing purposes of 5,397 acres of land as follows: Brandon, 400 acres; Boissevain, 57 acres; Campbellton 10 acres; Colonsay, 22 acres; Dunnville, 33 acres; Guelph, 163 acres; Mississauga, 66 acres; North Vancouver, 640 acres; Petrolia, 15 acres; Prince Albert, 18 acres; Saskatoon (three projects), 928 acres; Slave Lake, five acres; Waterloo Township, 3,000 acres; Woodstock, 40 acres.

Mortgage Administration

National Housing Act mortgage debt outstanding at the end of 1968 amounted to \$7.7 billion or approximately 28 per cent of the mortgage debt in Canada. The increase was \$594 million in 1968 compared to \$588 million in 1967.

Insured loans under the 1954 Act accounted for \$6.8 billion of the sum outstanding. The remainder was debt arising from joint loan operations in effect prior to 1954, and debt resulting from uninsured loans made by the Corporation.

With a portfolio of over \$3.5 billion at the end of 1968, the Corporation continued to own the largest single share of the mortgage debt under the National Housing Act. Of this amount, a substantial portion resulted from the increased direct lending programmes undertaken since 1957. Life insurance companies owned \$1.9 billion of the National Housing Act mortgage debt, some \$721 million was owned by pension funds and purchasers in the secondary mortgage market. (CHS—Table 52)

et Uranium City. En 1967, on avait autorisé l'aménagement de 2,323 terrains.

Depuis l'adoption de ce programme en 1948, on a autorisé l'aménagement de 24,752 terrains. De ce nombre, 16,061 ont été mis en vente et 14,278 ont été vendus. (SLC—Tableaux 43, 44)

Les ententes conclues entre le gouvernement fédéral et ceux des provinces ont permis de faire l'acquisition de 5,397 acres de terrain en vue de les aménager ultérieurement à des fins d'habitation. Ce terrain se répartit comme suit: à Brandon, 400 acres; à Boissevain, 57 acres; à Campbellton, 10 acres; à Colonsay, 22 acres; à Dunnville, 33 acres; à Guelph, 163 acres; à Mississauga, 66 acres; à North Vancouver, 640 acres; à Petrolia, 15 acres; à Prince Albert, 18 acres; à Saskatoon (trois programmes) 928 acres; à Slave Lake, cinq acres; au Township de Waterloo, 3,000 acres; à Woodstock, 40 acres.

La gestion des créances hypothécaires

A la fin de l'année 1968, la valeur totale des créances hypothécaires à recouvrer en vertu de la Loi nationale sur l'habitation s'élevait à 7.7 milliards de dollars, soit environ 28 p. 100 des créances hypothécaires constituées pour tout le Canada. Ce total a augmenté de 594 millions en 1968, comparativement à 588 millions en 1967.

Les créances hypothécaires résultant de prêts assurés consentis en vertu de la Loi de 1954 s'évaluent à 6.8 milliards de dollars. Le reste représente des créances résultant de prêts conjoints consentis en vertu des lois antérieures à 1954 et des créances résultant de prêts non assurés consentis par la Société.

La Société, qui détenait à la fin de 1968, un portefeuille de plus de 3.5 milliards de dollars, continue d'être le plus gros créancier hypothécaire en vertu des lois sur l'habitation. Une partie considérable de son portefeuille hypothécaire provient des programmes accrus de prêts directs établis depuis 1957. Les compagnies d'assurance sur la vie détenaient en 1968, 1.9 milliard du total des créances hypothécaires constituées aux termes de la LNH, tandis que les caisses de retraite et les autres acheteurs intéressés au marché secondaire des créances hypothécaires en détenaient environ 721 millions (SLC—Tableau 52)

Arrears, Defaults and Claims

Loans in arrears for three months or more declined from 1,078 in 1967 to 955 at the end of 1968. Related to the number of loans outstanding, this represents a decrease to 0.15 per cent from 0.18 per cent. For loans administered by approved lenders, the proportion of accounts in arrears to accounts under administration at the end of 1968 was 0.15 per cent as compared to 0.16 per cent for loans administered by the Corporation. Both were slightly lower than at the end of the previous year.

The Mortgage Insurance Fund paid out \$2.1 million on 159 claims in 1968. This amount was equivalent to 0.03 per cent of the \$6.8 billion of insured mortgages outstanding. By the end of the year, there had been 6,757 claims against the Fund. These claims represented 1.1 per cent of the total of 619,471 insured loans approved since 1954.

National Housing Act property acquisitions from all default sources during 1968 totalled 190 units as compared with 625 units acquired in 1967, and represented a substantial decrease for the second successive year. Although, in most cases of default, the loans were insured and the Mortgage Insurance Fund was therefore subject to claims, approved lenders preferred in 11 cases to hold or dispose of the property instead of making a claim against the Fund.

Claims were not paid under Rental Guarantee contracts during 1968. Since 1952, 149 claims for \$3.2 million have been paid.

Real Estate Administration *Corporation-Owned*

During 1968 the Corporation sold 57 houses. In addition it sold 165 houses in the Hillcrest subdivision near Whitehorse, formerly owned by the Department of National Defence and declared surplus to Crown Assets Disposal Corporation. CMHC acted as agent of Crown Assets Disposal Corporation in selling these houses.

During the year the Corporation sold one apartment project of 106 units. At the end of the year the Corporation's portfolio consisted of 9,268 units, made up of 789 single houses, 2,473 row housing and 6,006 apartment units.

Les arrérages, les défauts de paiement et les réclamations

Le nombre de comptes hypothécaires en retard de trois mois et plus est passé 1,078 en 1967 à 955 à la fin de 1968. Par rapport au nombre de prêts à recouvrer, ce chiffre représente une baisse de 0.18 p. 100 à 0.15 p. 100. En ce qui concerne les prêts gérés par les prêteurs agréés, la proportion des arrérages à la fin de 1968 était de 0.15 p. 100; dans le cas des prêts gérés par la Société, la proportion était de 0.16 p. 100. Ces deux proportions sont légèrement inférieures à celles de la fin de l'année précédente.

En 1968, le Fonds d'assurance hypothécaire a payé la somme de 2.1 million de dollars en 159 réclamations. Ce montant représente 0.03 p. 100 de la valeur des créances à recouvrer. A la fin de l'année, le nombre de réclamations, soit 6,757, représentait 1.1 p. 100 des 619,471 prêts assurés approuvés depuis 1954.

Le nombre de propriétés dont la Société a fait l'acquisition aux termes de LNH, par suite d'un défaut de paiement de quelque sorte, s'est élevé à 190 unités comparativement à 625 en 1967; cela représente une baisse appréciable pour la seconde année consécutive. Alors que dans la plupart des cas de défaut de paiement, il s'agissait de prêts assurés que les prêteurs agréés pouvaient présenter une réclamation, ils ont préféré, dans onze cas, garder les propriétés en question ou en disposer.

En vertu des contrats de garantie de loyer, aucune réclamation n'a été payée durant l'année 1968. Depuis 1952, 149 réclamations représentant 3.2 millions de dollars au total ont été payées.

La gestion des immeubles *Les propriétés de la Société*

La Société a vendu 57 maisons au cours de 1968. Elle a aussi vendu 165 maisons situées dans le lotissement Hillcrest près de Whitehorse, qui appartenaient autrefois au ministère de la Défense nationale et qui ont été cédées à la Corporation de disposition des biens de la Couronne à titre de surplus. La Société a été l'agent de cet organisme pour la vente de ces maisons.

Au cours de l'année, la Société a vendu un ensemble de 106 appartements. A la fin de l'année, la Société était propriétaire de 9,268 unités d'habitation réparties comme suit : 789 maisons unifamiliales

The rental revenue from all Corporation-owned single family dwellings, row housing and apartment units totalled \$8.9 million. Revenue from all housing units averaged \$958 per unit per annum compared with \$872 per unit in 1967. Excluding office administration costs, expenditures in respect of all Corporation-owned units amounted to \$10.8 million. Of this, \$3.6 million was for maintenance and operating expenses; \$2.1 million was for payments in lieu of property taxes; depreciation and interest accounted for \$3.8 million; and the balance of \$1.3 million was mainly spent on the modernization and improvement of apartment projects to provide and maintain a good standard of accommodation.

At the close of 1968, the vacancy rate in Corporation-owned dwellings was 0.9 per cent compared with 1.1 per cent at the end of 1967.

At the end of 1968, rental arrears amounted to 0.08 per cent of annual rental revenue compared to 0.18 per cent in 1967.

Mortgage Insurance Fund

During 1968, the Corporation, on behalf of the Mortgage Insurance Fund, acquired 168 houses and 12 apartment units and sold 525 houses. By the end of 1968 more than 90 per cent of all houses acquired to date by the Fund had been sold. At the year end the Corporation was administering, on behalf of the Fund, a portfolio of 877 units. This was made up of 556 row housing and apartment units and 321 houses. More than 60 per cent of the houses were located at Elliot Lake where, in the past year, there were 286 sales compared with 332 in 1967.

Rental Guarantee Fund

The number of apartment units administered by the Corporation on behalf of the Rental Guarantee Fund, at 454, remained unchanged throughout the year.

Cité du Havre

Effective January 1, 1968 the Canadian Corporation for World Exhibition disposed of the assets of Expo '67, partly to the Province of Québec, partly to the City of Montréal and partly to the Government of Canada. That part of the assets located

2,473 maisons en rangée et 6,006 appartements.

Le revenu-loyer de la Société s'est élevé à 8.9 millions de dollars, ce qui équivaut en moyenne à un revenu annuel de \$958 par logement comparativement à \$872 en 1967. Si on exclut les frais d'administration des bureaux, le chiffre total des dépenses occasionnées par toutes ces propriétés s'est élevé à 10.8 millions. De ce montant, 3.6 millions représentent des frais d'entretien et d'exploitation, 2.1 millions, des paiements effectués à titre de taxes sur les propriétés, tandis que la dépréciation et les frais d'intérêt ont coûté 3.8 millions; le reste, soit 1.3 million, a été affecté presque entièrement à la modernisation et à l'amélioration des immeubles d'appartements.

A la fin de 1968, le pourcentage des logements inoccupés appartenant à la Société, était de 0.9 p. 100 comparativement à 1.1 p. 100 à la fin de 1967.

Par ailleurs, le montant des arriérages à percevoir équivalait à 0.08 p. 100 de tout le revenu-loyer annuel de la Société, comparativement à 0.18 p. 100 en 1967.

Le Fonds d'assurance hypothécaire

Au cours de 1968, la Société a fait l'acquisition de 168 maisons unifamiliales et de 12 appartements; elle a vendu 525 maisons pour le compte du Fonds d'assurance hypothécaire. A la fin de l'année, plus de 90 p. 100 de toutes les maisons appartenant au Fonds avaient été vendues. La Société avait encore à gérer 877 unités pour le compte du Fonds d'assurance hypothécaire. De ce nombre, 556 étaient des logements en rangée et des appartements; il y avait aussi 321 maisons unifamiliales dont plus de 60 p. 100 sont situées à Elliot Lake, où durant l'année qui vient de s'écouler, la Société a vendu 286 maisons comparativement à 332 en 1967.

Le Fonds de garantie de loyer

Le nombre d'appartements que la Société doit gérer pour le compte du Fonds de garantie de loyer, soit 454, est demeuré le même au cours de toute l'année.

Cité du Havre

Le 1er janvier 1968, la Compagnie canadienne de l'Exposition universelle de 1967 a disposé des biens de l'Expo '67 de la façon suivante: une partie fut cédée à la province de Québec, une autre à la ville de Montréal et une troisième au gouverne-

on Cité du Havre, including the Autostad and Victoria parking lot, but excluding Expo Theatre, the Art Gallery and Expo Express, became assets of Canada for which, by Order-in-Council, Central Mortgage and Housing Corporation assumed management until December 31, 1969.

At the end of the year 70 of the 115 completed units in Habitat were rented. The Administration and News Building was transferred to the National Harbours Board for use as an office building. In addition, two theme buildings, Man and His World and Man and His Community, and various minor structures on the Cité du Havre, were demolished. The Autostad was leased to the Montreal Alouette Football Club until the end of 1969.

A firm of planning consultants was engaged by the Corporation and National Harbours Board to produce a plan for the future development of the area.

Mortgage Marketing

In 1968 initial sales of insured mortgages by approved lenders totalled \$46.0 million. Mortgages were not offered for sale by the Corporation. (CHS—Table 45)

Under Section 11 of the National Housing Act holders of NHA mortgages may obtain loans from the Corporation. Such loans were not requested during the year.

Design, Planning and Construction

Throughout 1968 the Corporation continued to provide architectural, planning and engineering services to Federal-Provincial Partnerships, departments and agencies of the Federal Government and provincial and municipal governments.

Design and Construction

At the request of the New Brunswick Housing Corporation design work was begun on a 105-unit housing project at Campbellton, a 142-unit project at

ment du Canada. Cette dernière portion des biens de l'Expo '67 situés à la Cité du Havre, comprenait l'Autostade et l'Autoparc Victoria; elle ne comprenait pas toutefois le théâtre de l'Expo, la Galerie des Arts ni l'Expo-Express. Toutes ces propriétés devinrent par décret, la propriété du gouvernement du Canada qui en confia la gestion à la Société centrale d'hypothèques et de logement jusqu'au 31 décembre 1969.

À la fin de l'année, 70 des 115 logements parachevés d'Habitat '67 étaient loués. Le pavillon de l'Administration et la Presse furent cédés au Conseil des ports nationaux qui s'en servira comme édifice à bureaux. De plus, deux des pavillons thématiques, l'Homme et l'Univers et l'Homme et la Cité ainsi que diverses constructions de moindre importance furent démolies. L'Autostade a été loué au club de football Alouette de Montréal, jusqu'à la fin de 1969.

La Société et le Conseil des ports nationaux ont confié à une maison d'experts en urbanisme et en aménagement de territoire le soin de dresser un plan pour l'aménagement futur de ce secteur.

La mise sur le marché des créances hypothécaires

En 1968, les premières ventes de créances hypothécaires assurées, organisées par les prêteurs agréés, ont atteint le chiffre de 46 millions de dollars. La Société, de son côté, n'a mis en vente aucune créance hypothécaire. (SLC—Tableau 45)

En vertu de l'article 11 de la Loi nationale sur l'habitation, les détenteurs de créances hypothécaires aux termes de la LNH peuvent obtenir des prêts de la Société. Celle-ci n'a reçu aucune demande de prêt de ce genre au cours de l'année.

L'architecture, l'urbanisme et la construction

Durant toute l'année 1968, la Société a continué de fournir des services dans le domaine de l'architecture, de l'urbanisme et de la technique de construction, aux associations fédérales-provinciales, aux ministères et organismes du gouvernement fédéral ainsi qu'aux gouvernements provinciaux et municipaux.

Les plans et la construction

À la demande de la Société d'habitation du Nouveau-Brunswick, la SCHL a entrepris d'exécuter les plans des projets suivants : un ensemble de 105 unités à

Bathurst and a 95-unit apartment building in Saint John. The Corporation is acting as agent of the Newfoundland and Labrador Housing Corporation for the design of a 32-unit project in Gander. Construction was started at all locations except Bathurst with the Corporation supervising operations on behalf of the provincial agencies.

A start was made on designing a 70-unit elderly persons housing project for Sydney, Cape Breton Island. Work was begun under Federal-Provincial Partnership arrangements for the design of some 15 projects, ranging in size from five to 28 units, to provide housing in smaller communities throughout the Prairie provinces. Design work was completed for a 90-unit project in Winnipeg. The Government of the Northwest Territories requested the Corporation to undertake the design of a project of 20 detached units at Hay River.

Construction was started during the year on 20 Federal-Provincial low-rental housing projects comprising 1,321 dwelling units at the following locations: a 93-unit project in St. John's, Newfoundland; 95 and 25-unit projects in Halifax and a 40-unit project in Dartmouth, Nova Scotia; an 18-unit project in Charlottetown and a 12-unit project in Summerside, Prince Edward Island; 16 and 18-unit projects in Yorkton, a five-unit project in Uranium City, 14 and 20-unit projects in Prince Albert, a 22-unit project in Kindersley, a 14-unit project in Nipawin, a 10-unit project in Hudson Bay, a 10-unit project in Carrot River, a 78-unit project in Saskatoon and a 28-unit project in Humboldt, Saskatchewan; a 271-unit project in Calgary, a 20-unit project in Slave Lake and a 20-unit project in Taber, Alberta; 300, 132, 154 and 211-unit projects in Vancouver, British Columbia.

Approximately three-quarters of the dwellings under construction are being built to plans and specifications prepared by Corporation architects. Builders are using their own designs for the remainder.

The Corporation arranged proposal calls on behalf of the Commissioner of the Northwest Territories for 24 row-housing and 75 apartment units at Yellowknife.

Campbellton, un autre de 142 unités à Bathurst et un immeuble d'appartements de 95 unités à Saint-Jean. La Société sert aussi d'agent à la Société d'habitation de Terre-Neuve et du Labrador pour concevoir et préparer les plans d'un ensemble de 32 unités à Gander. Les travaux sont en cours dans tous ces endroits, sauf à Bathurst; la Société en assure la surveillance pour le compte des organismes provinciaux.

On a commencé à préparer les plans de 70 habitations destinées à des personnes âgées de Sydney, Ile-du-Cap-Breton. En vertu d'ententes conclues entre le gouvernement fédéral et celui de la province, on a mis en marche environ 15 projets qui comprennent de 5 à 28 habitations dans de petites localités des provinces des Prairies. A Winnipeg, on a terminé les plans d'un ensemble de 90 habitations. Le gouvernement des Territoires du Nord-Ouest a demandé à la Société de préparer les plans d'un ensemble de 20 maisons unifamiliales à Hay River.

Au cours de l'année, en vertu d'ententes fédérales-provinciales, on a mis en chantier 20 ensembles d'habitations à loyer modique qui représentent 1,321 unités réparties comme suit: 93 unités à St-Jean, Terre-Neuve; des ensembles de 95 et 25 à Halifax et 40 unités à Dartmouth, Nouvelle-Écosse; 18 unités à Charlottetown et 12 unités à Summerside, Ile-du-Prince-Édouard; des ensembles de 16 et 18 unités à Yorkton, 5 unités à Uranium City, des ensembles de 14 et 20 unités à Prince Albert, 22 unités à Kindersley, 14 unités à Nipawin, 10 unités à Hudson Bay, 10 unités à Carrot River, 78 unités à Saskatoon et 28 à Humboldt, Saskatchewan; 271 unités à Calgary, 20 unités à Slave Lake et 20 unités à Taber, Alberta; des ensembles de 300, 132, 154 et 211 unités à Vancouver.

A peu près les trois-quarts des maisons en construction sont construites selon des plans et cahiers des charges préparés par des architectes de la Société. Pour le reste, les constructeurs utilisent les services de leurs propres architectes.

La Société, au nom du Commissaire des Territoires du Nord-Ouest, a fait un appel d'offres pour la construction de 24 habitations en rangée et de 75 appartements, à Yellowknife.



Building Standards, Inspections and Technical Studies

Approximately 255,000 inspections of houses and almost 22,000 visits to apartments were carried out during the year to ensure compliance with the prescribed standards of construction which are based on the National Building Code. Additionally, there were 8,500 inspections of existing dwellings.

A publication describing wood-frame house construction methods in Canada was completed during the year. Distribution in Canada was undertaken by the Corporation. The book is also being distributed throughout Western Europe and Britain by the Department of Trade and Commerce.

The Corporation continued to investigate new materials, products and systems and the performance of traditional materials in use to determine their suitability for housing financed under the National Housing Act. Regular participation continued on codes and specifications committees to ensure that those which are concerned with materials used in residential construction are adequate and consistent with current building practices.

Les normes de construction, les inspections et les études techniques

On estime à environ 255,000 le nombre d'inspections de maisons et à près de 22,000 les visites d'appartements, au cours de l'année, afin de s'assurer que les constructeurs se conforment aux normes prescrites selon les exigences du Code national du bâtiment. Il faut ajouter à cela 8,500 inspections de maisons existantes.

Un ouvrage servant à décrire la construction de maisons à ossature de bois au Canada fut publié au cours de l'année. La Société s'est chargée de le distribuer dans tout le Canada. Ce manuel est aussi distribué dans toute l'Europe occidentale et la Grande-Bretagne par le ministère du Commerce.

La Société a continué de faire des recherches relativement aux nouveaux matériaux, produits et systèmes ainsi qu'au rendement des matériaux déjà utilisés à l'égard de la construction de maisons financée aux termes de la Loi nationale sur l'habitation. Elle a continué de se faire représenter régulièrement au comité qui étudie les codes et les devis afin de s'assurer que ceux qui portent sur les

At the request of the Department of Industry, the Corporation began a study of modular co-ordination and its application in the field of low-cost housing. The aim of the study is to achieve standardization to permit interchangeability of building components.

Research and Community Planning

Under Part V of the National Housing Act the Corporation sponsors and supports information, educational and research activities directed towards the improvement of housing conditions and community development in Canada.

In carrying out these responsibilities, the Corporation provides financial assistance to individuals, educational institutions, industrial and professional firms or government agencies. This assistance is in the form of research, study and development grants, fellowships and scholarships. In furthering these activities during the year 1968, the Corporation expended \$3.8 million both on its own account and through arrangements with other agencies.

The assistance included a grant of \$17,550 to the National House Builders' Association for the construction of an experimental house to be built in Kitchener, Ontario, on a fully serviced lot provided by the city; a grant of \$100,000 to the Atlantic Industrial Research Institute for a study of pollution due to storm water and overflows from combined sewers; a grant of \$74,900 to Crane Canada Ltd. for research and development of proposals for the modernization of bathrooms.

A further grant of \$130,000 was made to the University of Manitoba for the second year's research by the University's Centre for Settlement Studies of the nature and purposes of single enterprise communities in Canada.

The University of Waterloo received a grant of \$100,000 for continuation of a programme of research on problems of urbanization in Canada.

Grants of \$146,000, \$200,112 and \$51,000 were made to the Canadian Council on Urban and Regional Research, the Community Planning Association of Canada and the Canadian Housing Design Council to assist in the continuation

matériaux employés dans la construction résidentielle sont conformes aux bonnes pratiques couramment employées dans la construction.

A la demande du ministère de l'Industrie, la Société a entrepris une étude de la coordination modulaire et de son application à la construction de logements à prix modique. Cette étude a pour but d'assurer l'uniformisation des éléments constituants afin de permettre qu'ils soient interchangeables.

Les recherches et l'urbanisme

Aux termes de la Partie V de la Loi nationale sur l'habitation, la Société finance les mesures nécessaires pour distribuer des renseignements, instruire la population et favoriser des recherches en vue d'améliorer la situation du logement et l'aménagement des collectivités au Canada.

A cette fin, la Société fournit une aide financière à des personnes, à des institutions d'enseignement, à des industries et à des bureaux de professionnels ou encore à des organismes gouvernementaux. Cette aide prend la forme de contributions et de bourses d'études afin de faciliter les recherches et les études nécessaires. Ainsi, la Société a dépensé 3.8 millions de dollars en 1968 pour des travaux qu'elle a entrepris elle-même et par suite d'ententes conclues avec d'autres organismes.

L'Association nationale des constructeurs d'habitations a reçu aussi une contribution de \$17,550 pour la construction d'une maison expérimentale à Kitchener, Ontario, sur un terrain pourvu de tous les services que la ville a fourni. L'Atlantic Industrial Research Institute a reçu une contribution de \$100,000 pour l'aider à faire une étude de la pollution causée par les eaux pluviales et le débordement des égouts combinés. Enfin la compagnie Crane Canada Limited a reçu une contribution de \$74,900 pour lui permettre de faire des recherches et de découvrir des moyens de moderniser les salles de bain.

La Société a accordé une autre subvention de \$130,000 à l'Université du Manitoba pour permettre que son comité d'étude des collectivités humaines, entreprenne une deuxième année de recherches sur la nature et les buts des villes ou localités à industrie unique au Canada.

L'Université de Waterloo a reçu une subvention de \$100,000 qui lui permettra

of the activities of these organizations in the promotion of urban research, community planning and house design

The Targets For Economic Development Commission of the Province of Manitoba received a grant of \$30,500 to cover the costs of three studies, concerned with housing and urban affairs, included in a programme of research on the continuing economic development of the province

A grant of \$60,000 was approved to enable the Appraisal Institute of Canada to research and develop an improved programme of education in real estate appraisal and investment analysis.

The University of Toronto received a grant of \$42,000 for a study by the Centre for Urban and Community Studies of citizen participation in urban renewal.

Funds totalling \$25,000 were made available to l'École des Hautes Études Commerciales in Montréal for a study and analysis of the econometric literature on the demand for dwelling space and for new rental and home-ownership housing.

A contribution of \$19,000 was made to cover one-quarter of the cost of a study by N. D. Lea and Associates Limited of urban transportation efficiency in Canada. The Department of Transport is also participating in this study.

Fellowships totalling \$565,219 were awarded to 130 students for full-time graduate study in urban and regional affairs. Seven travelling scholarships were awarded to students in Canadian architectural schools to examine residential design in Canada and the United States.

de poursuivre son programme de recherches sur les problèmes d'urbanisation au Canada.

Des subventions de \$146,000, \$200, et \$51,000 respectivement ont été versées au Conseil canadien des recherches urbaines et régionales, à l'Association canadienne d'urbanisme ainsi qu'au Conseil canadien de l'habitation afin d'aider ces organismes à poursuivre les recherches dans les domaines qui les intéressent particulièrement.

Au Manitoba, la «Targets For Economic Development Commission» a reçu une subvention de \$30,500 qui représente le coût de trois études portant sur l'habitation et les affaires urbaines, dans le cadre d'un programme de recherches sur le développement économique constant de la province.

La Société a approuvé une subvention de \$60,000 pour permettre à l'«Appraisal Institute of Canada» d'entreprendre des recherches et d'élaborer un programme amélioré de formation en évaluation immobilière et en analyse des placements.

L'Université de Toronto a reçu une subvention de \$42,000 pour une étude qui sera faite par le «Centre for Urban and Community Studies», concernant la participation des citoyens à la rénovation urbaine.

Une somme de \$25,000 a été mise à disposition de l'École des Hautes Études Commerciales de Montréal pour qu'elle entreprenne une étude et une analyse de la documentation économétrique relative à la demande d'espace pour l'habitation et de nouveaux logements à loyer ou logements occupés par le propriétaire.

Une contribution de \$19,000 a été approuvée pour payer le quart de ce qui coûte une étude de l'efficacité du transport urbain au Canada, sous la direction de «N. D. Lea and Associates Limited». Le ministère des Transports paie une part du coût de cette étude.

Des bourses d'études d'une valeur globale de \$565,219 ont été accordées à 130 étudiants afin qu'ils entreprennent des études complètes et régulièrement en affaires urbaines et régionales. La Société a accordé également sept bourses d'études de voyage à des étudiants des écoles d'architecture du Canada, ce qui leur permet de visiter et d'examiner des modèles d'architecture résidentielle au Canada et aux États-Unis.

Income

The Corporation's excess of income over expenditures in 1968 was \$18.9 million. Net income was \$8.5 million compared with \$7.2 million in 1967. After transferring this amount to the Reserve Fund and adding to it \$3.2 million profit realized from the sale of property acquired from the Government of Canada, the sum of \$11.7 million with income tax of \$10.5 million brought to \$22.2 million the total credited to the Receiver General.

However, the Receiver General paid out \$27.3 million to finance the Corporation's participation in : the preparation of urban renewal schemes, \$0.6 million; the implementation of urban renewal schemes, \$11.4 million; research and planning, \$3.8 million ; operating losses incurred under Federal-Provincial agreements, \$3.1 million ; the forgiveness portion of loans for sewage treatment projects, \$6.1 million ; contributions to public housing agencies for operating losses, \$1.2 million; extraordinary expenditures arising from the Cité du Havre project, \$1.1 million.

Organization and Staff

Head Office of the Corporation is in Ottawa. Sixty-four field offices throughout the country administer its varied activities in addition to representatives residing in outlying areas.

There were a few organizational changes during the year reflecting expanded responsibilities in administering the assets of the Federal Government at Cité du Havre and in administering the various agreements entered into with the Quebec Housing Corporation. Despite these changes and continued growth in the responsibilities of the Corporation in the fields of insured loans and special aid programmes, there was little change in the number of persons employed by the Corporation. There were 2,136 employees at the end of the year compared to 2,165 at the end of 1967.

The President and members of the Board of Directors are most appreciative of the co-operation received from all employees during the year and the efficient manner in which they continued to discharge their responsibilities.

Le revenu

Le revenu de la Société en 1968 a dépassé les dépenses de 18.9 millions de dollars. Le revenu net a été de 8.5 millions comparativement à 7.2 millions en 1967. Après avoir viré ce montant au Fonds de réserve, y avoir ajouté 3.2 millions de profits réalisés sur la vente d'immeubles acquis du gouvernement du Canada, la somme de 11.7 millions et les 10.5 millions payés en impôt sur le revenu constituent un total de 22.2 millions porté au crédit du receveur général.

Cependant, la Société a reçu la somme de 27.3 millions de dollars du receveur général pour financer sa participation aux programmes suivants : pour la préparation de programmes de rénovation urbaine, 0.6 million ; pour l'exécution de programmes de rénovation urbaine, 11.4 millions ; pour l'organisation de programmes de recherches, 3.8 millions ; pour payer les pertes d'exploitation prévues par des ententes fédérales-provinciales, 3.1 millions ; pour payer les remises accordées à l'égard des prêts pour des programmes d'épuration des eaux vannes, 6.1 millions ; en contributions aux organismes de logements sociaux pour payer les pertes d'exploitation, 1.2 million ; pour payer les frais extraordinaires occasionnés par la gestion de la Cité du Havre, 1.1 million.

L'organisation et le personnel

Le siège social de la Société est à Ottawa. Soixante-quatre bureaux locaux répartis dans tout le Canada lui permettent d'exercer ses diverses formes d'activité.

Au cours de l'année, la Société a dû effectuer certains changements dans son organisation à cause des attributions supplémentaires qu'elle a prises en charge, notamment la gestion des biens du gouvernement fédéral à la Cité du Havre et l'application des divers accords conclus avec la Société d'habitation du Québec. Toutefois, malgré ces changements et l'accroissement constant des attributions de la Société dans les domaines des prêts assurés et des programmes spéciaux, le nombre d'employés de la Société a très peu changé. A la fin de l'année, elle comptait 2,136 employés comparativement à 2,165 à la fin de 1967.

Le président et les membres du Conseil d'administration expriment leur vive appréciation de la collaboration qu'ils ont reçue de tous les employés au cours de l'année et de la façon efficace dont tous se sont acquittés de leurs fonctions.



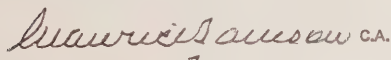
Auditors' Report

To the Minister responsible to
Parliament for Central Mortgage and
Housing Corporation

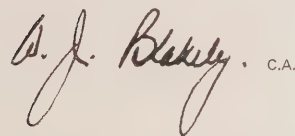
We have examined the balance sheet of Central Mortgage and Housing Corporation as at December 31, 1968 and the statements of net income, reserve fund and insurance and guarantee funds for the year ended on that date. Our examination included a general review of the accounting procedures and such tests of accounting records and other supporting evidence as we considered necessary in the circumstances.

In our opinion, proper books of account have been kept and the transactions of the Corporation that have come under our notice have been within the powers of the Corporation.

In our opinion, the accompanying statements are in agreement with the books of account of the Corporation and present a true and fair view of the state of affairs of the Corporation as at December 31, 1968 and the results of its operations for the year ended on that date, in accordance with generally accepted accounting principles applied on a basis consistent with that of the preceding year.



of the firm
Samson, Bélair, Côté, Lacroix, et Associés



of the firm
England, Leonard, Macpherson & Co.

Ottawa, February 14, 1969

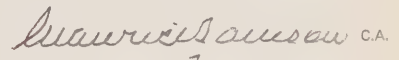
Rapport des vérificateurs

Au Ministre répondant au Parlement
de la Société centrale d'hypothèques
et de logement

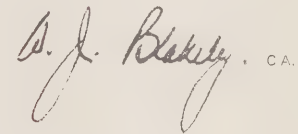
Nous avons examiné le bilan de la Société centrale d'hypothèques et de logement au 31 décembre 1968, et les états du revenu net, fonds de réserve et fonds d'assurance et de garantie pour l'année terminée à cette date. Notre examen a comporté une revue générale des méthodes de comptabilité et tels sondages des livres et des pièces justificatives que nous avons jugés nécessaires dans les circonstances.

A notre avis, des livres de comptes adéquats ont été tenus et les opérations de la Société venues à notre connaissance étaient de la compétence de la Société.

A notre avis, les états ci-annexés sont conformes aux livres de comptes de la Société et présentent un aperçu juste et fidèle de la situation financière de la Société au 31 décembre 1968 et du résultat de ses opérations pour l'année terminée à cette date, suivant les principes comptables généralement acceptés et appliqués de la même manière qu'au cours de l'année précédente.



de la firme
Samson, Bélair, Côté, Lacroix, et Associés



de la firme
England, Leonard, Macpherson & Co.

Ottawa, le 14 février 1969

Central Mortgage and Housing Corporation Balance Sheet

December 31, 1968
(with comparative figures for 1967)

Société centrale d'hypothèques et de logement Bilan

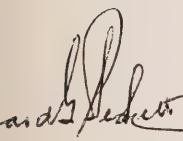
au 31 décembre 1968
(avec chiffres comparatifs pour 1967)

Statement I	État I	1968	1967
Assets	Actif		
Cash	Encaisse	\$ 5,745,789	\$ 8,217,1
Accounts Receivable:	Comptes à recevoir :		
Due from the Minister	Dû par le ministre	6,510,397	4,178,1
Other	Autres	343,758	1,801,1
Other Assets	Autres actifs	2,598,119	2,457,1
Loans	Prêts		
Statement IV	État IV	3,635,831,036	3,250,507,1
Investment under Federal-Provincial Agreements	Placements en vertu d'ententes fédérales-provinciales		
Statement VI	État VI	166,114,601	146,693,1
Real Estate	Immeubles		
Statement V	État V	52,583,288	55,534,1
Agreements for Sale and Mortgages, arising from sales of real estate, at cost, including accrued interest	Conventions de vente et prêts hypo- thécaires, résultant de ventes d'immeubles, y compris l'intérêt couru	88,715,674	94,994,3
Business Premises, Office Furniture and Equipment, at cost, less accumulated depreciation (1968 - \$3,884,135; 1967 - \$3,677,177)	Immeubles à l'usage de la Société, mobilier de bureau et équipement, au prix coûtant, moins l'amortissement accumulé (1968 - \$3,884,135; 1967 - \$3,677,177)	2,466,420	2,508,1
		<u>\$3,960,909,082</u>	<u>\$3,566,895,5</u>
Assets of the Insurance and Guarantee Funds	Actif des fonds d'assurance et de garantie		
Statement VIII	État VIII	\$ 232,670,671	\$ 206,016,0

H. M. Digney

President/Président

Actifs	Passif	1968	1967
Accounts Payable and Accrued Liabilities:	Comptes à payer et passif couru :		
Receiver General :	Dû au receveur général :		
Income Tax	Impôt sur le revenu	\$ 3,499,306	\$ 3,920,452
in Reserve Fund	Excédent du fonds de réserve	11,659,398	10,080,511
	Autres	5,786,475	5,081,508
Deposits, Contractors' Holdbacks and Income	Dépôts, retenues d'entrepreneurs et revenu à reporter	8,007,582	7,400,311
Loans from the Government of Canada	Emprunts au gouvernement du Canada		
État VII	État VII	3,871,972,596	3,477,030,834
Unrealized Profits of real estate	Profits non réalisés sur ventes d'immeubles	29,983,725	33,381,449
Fund	Fonds de réserve		
État III	État III	5,000,000	5,000,000
Capital	Capital		
Authorized and fully paid by the Government of Canada	Autorisé et payé par le gouvernement du Canada	25,000,000	25,000,000
		<u>\$3,960,909,082</u>	<u>\$3,560,895,061</u>
Reserves of the Insurance and Guarantee	Réserves des fonds d'assurance et de garantie		
État VIII	État VIII	<u>\$ 232,670,671</u>	<u>\$ 206,016,500</u>



 C.A.

Comptant/Comptable en chef

Statement of Net Income

État du revenu net

Statement II	État II
Loans: Interest earned from borrowers Interest charged by the Government of Canada	Prêts: Intérêt gagné des emprunteurs Intérêt débité par le gouvernement du Canada
Federal-Provincial Agreements: Interest earned from Housing Authorities and Municipalities Interest charged by the Government of Canada	Ententes fédérales-provinciales: Intérêt gagné des commissions de logement et des municipalités Intérêt débité par le gouvernement du Canada
Agreements for Sale and Mortgages: Interest earned from purchasers Interest charged by the Government of Canada	Conventions de vente et prêts hypothécaires: Intérêt gagné des acheteurs Intérêt débité par le gouvernement du Canada
Real Estate – Corporation Owned: Rental revenue from tenants Maintenance and other property expense, including interest charged by the Government of Canada (1968 – \$2,140,354; 1967 – \$2,094,413)	Immeubles – appartenant à la Société: Revenu-loyer Entretien et autres frais d'exploitation des immeubles, y compris l'intérêt débité par le gouvernement du Canada (1968 – \$2,140,354; 1967 – \$2,094,413)
Application Fees earned on Insured Mortgage Loans	Droits de demande gagnés sur les prêts hypothécaires assurés
Profit on Disposal of Corporation Owned Real Estate	Profit sur ventes d'immeubles appartenant à la Société
Fees earned for Services to Insurance Funds	Frais imputés aux fonds d'assurance
Fees earned for Services to Government Departments	Frais imputés à différents ministères
Fees earned on Mortgages under Administration	Honoraires gagnés sur prêts hypothécaires administrés pour des tiers
Interest earned on Government of Canada Short Term Securities	Intérêt gagné sur titres à court terme du gouvernement du Canada
Other Income	Autres revenus
Less: Administrative Expenses: Salaries and staff benefits Office supplies Occupancy Communications Travel Other	Moins: Frais d'administration: Salaires et contributions sociales Fournitures de bureau Usage des locaux Communications Voyages Divers
Losses on Insured Corporation Loans	Pertes sur prêts assurés
Net Income before Income Tax	Revenu net avant impôt sur le revenu
Income Tax	Impôt sur le revenu
Net Income, transferred to Reserve Fund	Revenu net, viré au fonds de réserve

Reserve Fund

Fonds de réserve

Statement III	État III
Balance, January 1	Solde le 1er janvier
Net income for the year	Revenu net pour l'année
Profits realized on sales of properties acquired without cost from the Government of Canada	Profits réalisés sur les ventes d'immeubles acquis à titre gratuit du gouvernement du Canada
Additional income tax arising from reassessment for the years 1963 to 1965	Impôt supplémentaire suivant nouvelles cotisations pour les années 1963 à 1965
Excess over statutory limitation, transferred to the credit of the Receiver General	Excédent sur la limite statutaire, viré au crédit du receveur général
Balance, December 31	Solde le 31 décembre
Notes: Expenses include: Depreciation Directors' remuneration	Notes: Les frais incluent: Amortissement Rémunération des administrateurs

Year ended December 31, 1968
Année terminée le 31 décembre 1968

Year ended December 31, 1967
Année terminée le 31 décembre 1967

\$210,089,904
 177,473,030 \$ 32,616,874

\$171,325,745
 143,346,983 \$ 27,978,762

7,078,629
 6,728,663 349,966

6,224,325
 5,884,905 339,420

5,411,243
 1,252,184 4,159,059

5,610,504
 1,351,422 4,259,082

8,955,311

8,479,925

10,834,895 (1,879,584)

10,539,881 (2,059,956)

2,393,363

2,552,201

566,467

864,495

666,377

765,179

1,000,912

921,776

177,437

175,624

384,436

100,484

64,372

103,779

40,499,679

36,000,848

16,310,478

14,759,234

618,578

623,789

949,295

874,821

467,538

452,252

848,475

919,326

2,320,828

2,521,947

21,515,192

20,151,369

43,663

74,581

20,225,950

21,558,855

15,774,898

18,940,824

8,581,000

10,457,000

\$ 7,193,898

\$ 8,483,824

\$ 7,193,898

1968

1967

\$ 5,000,000

\$ 5,000,000

8,483,824

7,193,898

3,175,574

3,459,200

16,659,398

15,653,098

572,587

16,659,398

15,080,511

11,659,398

10,080,511

\$ 5,000,000

\$ 5,000,000

1968

1967

\$ 1,968,148

\$ 2,038,873

\$ 60,254

\$ 62,404

Loans

Prêts

Statement IV

État IV

Uninsured Loans:

Homeowners (NHA 1944) – Corporation's share of loans made jointly with Lending Institutions

Homeowners (NHA 1944)

Limited-Dividend Housing Companies

Rental Guarantee Contracts

Primary Industry Housing

Student Housing

Municipal Sewage Treatment Projects

Non-Profit Corporations

Land Assembly

Public Housing

Urban Renewal

Prêts non assurés:

Aux propriétaires-occupants (LNH 1944) – part de la Société des prêts consentis conjointement avec des institutions prêteuses

Aux propriétaires-occupants (LNH 1944)

Aux compagnies de logement à dividendes limités

Comportant un contrat de garantie de loyer

Aux industries primaires

Logement d'étudiants

Pour projets municipaux d'épuration des eaux-vannes

Aux compagnies sans but lucratif

Aménagement de terrain

Pour le logement public

Rénovation urbaine

Insured Loans:

Made directly by the Corporation

Made by agents of the Corporation

Purchased from Approved Lenders

Prêts assurés:

Consentis directement par la Société

Consentis par des agents de la Société

Acquis de prêteurs agréés

Accrued interest

Intérêt couru

Real Estate

Immeubles

Statement V

État V

Constructed by the Corporation or acquired from the Government of Canada:

Single houses

Row housing

Multiple dwellings

Acquired as a result of default:

Row housing

Multiple dwellings

Other

Construits par la Société ou acquis du gouvernement du Canada:

Maisons unifamiliales

Maisons en rangée

Maisons multifamiliales

Propriétés acquises par défaut de paiement:

Maisons en rangée

Maisons multifamiliales

Autres

For the year 1968 Pour l'année 1968	For the year 1968 Pour l'année 1968	December 31 1968 31 décembre 1968	December 31 1968 31 décembre 1968	December 31 1967 31 décembre 1967
Advances Avances	Net reductions Déductions nettes	Number of loans Nombre de prêts	Value Valeur	Value Valeur
	\$ 11,144,120	52,707	\$ 41,367,060	\$ 52,511,180
	2,010,328	3,121	12,080,635	14,090,963
\$ 5,882,546	2,257,094	418	185,124,573	181,499,121
	2,675,219	531	49,274,413	51,949,632
	354,951	8	800,470	1,155,421
60,593,238	900,488	212	219,918,686	160,225,936
27,531,640	9,437,040	1,271	157,103,494	139,008,894
31,130,279	56,079	256	65,520,246	34,446,046
34,078		2	34,078	
88,076,820	(553,737)	236	193,302,987	104,672,430
1,821,438	29,312	10	2,559,373	767,247
272,441,624	69,399,177	198,873	2,508,289,047	2,103,245,800
	11,622,572	18,558	161,837,023	173,859,800
	339,042	781	7,189,799	7,128,800
<u>\$487,511,663</u>	<u>\$109,671,685</u>	<u>276,984</u>	3,604,401,884	3,726,561,900
			31,429,152	23,945,800
			<u>\$3,635,831,036</u>	3,750,507,700
December 31 1968 31 décembre 1968	December 31 1968 31 décembre 1968	December 31 1968 31 décembre 1968	December 31 1968 31 décembre 1968	December 31 1967 31 décembre 1967
Dwelling units Unités de logement	Cost Prix coûtant	Accumulated depreciation Amortissement accumulé	Net book value Valeur nette aux livres	Net book value Valeur nette aux livres
787	\$ 5,639,979	\$ 1,883,164	\$ 3,756,815	\$ 4,179,906
1,100	7,432,091	2,782,493	4,649,598	4,808,475
609	4,319,075	2,602,820	1,716,255	1,836,614
1,373	11,924,665	2,160,014	9,764,651	10,060,085
5,627	41,468,480	9,697,660	31,770,820	33,261,449
	978,755	53,606	925,149	1,388,371
<u>9,496</u>	<u>\$71,763,045</u>	<u>\$19,179,757</u>	<u>\$52,583,288</u>	<u>\$55,534,900</u>

**Investment under
Federal-Provincial
Agreements**

**Placements en
vertu d'ententes
fédérales-provinciales**

Statement VI

État VI

Rental Housing Projects
Land Assembly Projects

Projets de logements à loyer
Projets d'aménagement de terrain

Less : Accumulated recovery of investment

Moins : recouvrement accumulé sur les
placements

Advances to Municipalities repayable by
instalments
Current accounts with Provincial Governments
Advances and current accounts with Muni-
cipalities and Housing Authorities
Accrued interest

Avances aux municipalités, remboursables par
versements
Comptes courants : gouvernements provinciaux
Avances et comptes courants : municipalités et
commissions de logement
Intérêt couru

**Borrowings from the
Government of Canada**

**Emprunts au
gouvernement du Canada**

Statement VII

État VII

For Loans
For Investment under Federal-Provincial
agreements
For Real Estate

Pour prêts
Pour placements en vertu d'ententes fédérales-
provinciales
Pour immeubles

Accrued interest

Intérêt couru

For the year 1968 Pour l'année 1968	For the year 1968 Pour l'année 1968	December 31 1968 31 décembre 1968	December 31 1967 31 décembre 1967
Additions	Dispositions	Net book value Valeur nette aux livres	Net book value Valeur nette aux livres
Additions	Dispositions		
\$ 13,610,671	\$ 709,368	\$ 139,200,871	\$ 126,299,568
9,322,921	1,942,896	24,724,136	17,344,111
<u>\$ 22,933,592</u>	<u>\$ 2,652,264</u>	163,925,007	143,643,679
		8,623,253	7,661,487
		155,301,754	135,982,192
		3,490,395	4,079,927
		2,832,375	2,585,561
		4,381,123	3,947,827
		108,954	98,427
		\$ 166,114,601	\$ 146,693,834
For the year 1968 Pour l'année 1968	For the year 1968 Pour l'année 1968	December 31 1968 31 décembre 1968	December 31 1967 31 décembre 1967
Borrowed Emprunté	Repaid Remboursé		
\$483,500,000	\$109,018,353	\$3,619,568,777	\$3,245,087,130
23,500,000	3,714,336	159,372,765	139,587,101
	2,301,445	67,377,885	69,679,330
<u>\$507,000,000</u>	<u>\$115,034,134</u>	3,846,319,427	3,454,353,561
		25,653,169	22,677,273
		<u>\$3,871,972,596</u>	<u>\$3,477,030,834</u>

Insurance and Guarantee Funds

Fonds d'assurance et de garantie

Statement VIII Assets	État VIII Actif	December 31 1968 31 décembre 1968	December 31 31 décembre
Mortgage Insurance Fund	Fonds d'assurance hypothécaire		
Cash	Encaisse	\$ 2,160,435	\$ 63
Securities issued or guaranteed by the Government of Canada, at amortized cost, including accrued interest (approximate market value, 1968 - \$134,700,000; 1967 - \$110,308,000)	Titres émis ou garantis par le gouvernement du Canada, au coût amorti, y compris l'intérêt couru (valeur approximative du marché, 1968 - \$134,700,000; 1967 - \$110,308,000)	146,338,528	123,89
Mortgages arising from sales of real estate, including accrued interest	Hypothèques résultant de ventes d'immeubles, y compris l'intérêt couru	69,558,176	65,05
Real estate, at lower of cost or estimated realizable value	Immeubles, au plus bas du prix coûtant ou de la valeur estimative de réalisation	6,336,025	8,91
Insurance in force December 31 1968 - \$6,732,000,000; 1967 - \$6,311,000,000	Assurance en vigueur le 31 décembre 1968 - \$6,732,000,000; 1967 - \$6,311,000,000		
Claims in process for payment December 31 1968 - \$484,000; 1967 - \$556,000	Réclamations en voie de règlement le 31 décembre 1968 - \$484,000; 1967 - \$556,000		
		<u>\$224,393,164</u>	<u>\$198,49</u>
Home Improvement Loan Insurance Fund	Fonds d'assurance des prêts pour l'amélioration de maisons		
Cash	Encaisse	\$ 36,399	\$ 4
Securities issued or guaranteed by the Government of Canada, at amortized cost, including accrued interest (approximate market value, 1968 - \$3,004,000; 1967 - \$2,942,000)	Titres émis ou garantis par le gouvernement du Canada, au coût amorti, y compris l'intérêt couru (valeur approximative du marché, 1968 - \$3,004,000; 1967 - \$2,942,000)	3,427,428	3,28
Mortgages arising from sales of real estate, including accrued interest	Hypothèques résultant de ventes d'immeubles, y compris l'intérêt couru	125,109	10
Real estate, at lower of cost or estimated realizable value	Immeubles, au plus bas du prix coûtant ou de la valeur estimative de réalisation :	29,660	2
Insurance in force December 31 1968 - \$21,116,000; 1967 - \$20,209,000	Assurance en vigueur le 31 décembre 1968 - \$21,116,000; 1967 - \$20,209,000		
Claims in process for payment December 31 1968 - \$8,000; 1967 - \$27,000	Réclamations en voie de règlement le 31 décembre 1968 - \$8,000; 1967 - \$27,000		
		<u>\$ 3,618,596</u>	<u>\$ 3,45</u>
Rental Guarantee Fund	Fonds de garantie de loyer		
Cash	Encaisse	\$ 80,248	\$ 7
Securities issued or guaranteed by the Government of Canada, at amortized cost, including accrued interest (approximate market value, 1968 - \$3,009,000; 1967 - \$2,639,000)	Titres émis ou garantis par le gouvernement du Canada, au coût amorti, y compris l'intérêt couru (valeur approximative du marché, 1968 - \$3,009,000; 1967 - \$2,639,000)	3,719,319	3,22
Real estate, at cost	Immeubles au prix coûtant	3,001,625	2,98
Less: Mortgage liability to Central Mortgage and Housing Corporation	Moins : dette hypothécaire à la Société centrale d'hypothèques et de logement	(2,142,281)	(2,224)
Current annual rentals covered by guarantee December 31 1968 - \$12,596,000; 1967 - \$12,909,000	Loyers annuels courants faisant l'objet de contrats de garantie au 31 décembre 1968 - \$12,596,000; 1967 - \$12,909,000		
		<u>\$ 4,658,911</u>	<u>\$ 4,05</u>
Total Assets	Total de l'actif	<u>\$232,670,671</u>	<u>\$206,01</u>

État VIII Réserves	For the year 1968 Pour l'année 1968 additions additions	December 31 1968 31 décembre 1968	December 31 1967 31 décembre 1967	
	Droits	\$ 14,640,563	\$167,549,417	\$152,908,854
from securities, including profit and realization	Revenu des obligations, y compris les profits et pertes sur réalisations	7,070,199	44,048,519	36,978,320
from mortgages	Revenu des prêts hypothécaires	4,434,184	14,794,242	10,360,000
te acquired on	Immeubles acquis lors du règlement des réclamations	2,101,655	81,477,062	70,375,407
d loss on operation and disposal of	Profits et pertes d'exploitation et à la vente d'immeubles	133,882	(250,459)	(381,241)
e	Provision pour réévaluation des immeubles	204,924	(452,184)	657,108
for revaluation of real estate		28,585,407	307,166,597	290,461,100
	Moins :			
aid and legal expenses	Réclamations payées et frais juridiques	2,101,655	81,486,253	31,000,000
ative expenses	Frais d'administration	590,512	1,237,180	1,000,000
		2,692,167	82,773,433	32,000,000
		\$ 25,893,240	\$224,393,164	\$198,461,100
	Droits	\$ 240,890	\$ 4,785,013	\$ 4,500,000
from securities, including profit and realization	Revenu des obligations, y compris les profits et pertes sur réalisations	169,523	1,256,880	1,067,000
from mortgages	Revenu des prêts hypothécaires	7,924	21,225	13,000,000
te acquired on	Immeubles acquis lors du règlement des réclamations	6,830	46,022	39,192
es on claims paid	Recouvrements sur les réclamations	149,472	623,514	474,042
		574,639	6,732,654	6,158,016
	Moins :			
aid and legal expenses	Réclamations payées et frais juridiques	324,592	2,932,409	2,607,817
d loss on operation and disposal of	Profits et pertes d'exploitation et à la vente d'immeubles	13,028	37,134	24,106
e	Frais d'administration	75,865	144,515	68,650
ative expenses		413,485	3,114,058	2,700,573
		\$ 161,154	\$ 3,618,596	\$ 3,457,442
s	Primes	\$ 321,409	\$ 6,285,904	\$ 5,964,000
from securities, including profit and realization	Revenu des obligations, y compris les profits et pertes sur réalisations	159,294	1,839,222	1,600,000
d loss on operation of real estate	Profits et pertes d'exploitation d'immeubles	82,652	(472,663)	300,000
come	Autres revenus	43,446	182,242	140,000
		606,801	7,834,705	7,704,000
	Moins :			
aid and legal expenses	Réclamations payées et frais juridiques	7,024	3,175,794	3,000,000
		\$ 599,777	\$ 4,658,911	\$ 4,059,130
eserves	Total des réserves	\$ 26,654,171	\$232,670,671	\$206,016,500

Central Mortgage and Housing Corporation

Central Mortgage and Housing Corporation is a Federal Crown Corporation incorporated by Act of Parliament in 1945 (R.S.C. 1952, c. 46). Under this Act, the National Housing Act, 1954, subsequent amendments and earlier Housing Acts, the Corporation is empowered to :

Insure mortgage loans made by banks, life insurance, trust and loan companies and other approved lenders on new and existing housing ;

(NHA—Sections 6, 7, 23D)

Make mortgage loans to borrowers unable to obtain insured loans from private lenders on new and existing housing ;

(NHA—Section 40)

Make mortgage loans to limited-dividend companies and non-profit corporations on low-rental housing projects ;

(NHA—Sections 16 and 16A)

Make loans to universities, co-operative associations, charitable corporations, vocational and technical schools, training hospitals, schools for special groups of handicapped persons, provinces or their agencies and municipalities or their agencies, to assist in providing accommodation for resident students and married students and their families ;

(NHA—Section 36B)

Make loans to provinces, municipalities or municipal sewerage corporations to assist in the construction or expansion of sewage treatment projects for the control of water and soil pollution ;

(NHA—Section 36F)

Provide insurance to banks on loans made for home improvement, and guarantee returns from moderate-rental housing projects built by life insurance companies and private investors ;

(NHA—Sections 14, 15, 24, 25, 30)

Buy and sell insured mortgage loans, make loans to mortgage lenders on the security of mortgages and purchase the debentures of lending institutions ;

(NHA—Section 11)

(CMHC Act, Section 28)

Assist provinces and municipalities to redevelop and rehabilitate urban renewal areas in accordance with an official plan ;

(NHA—Section 23)

Make long-term loans to provinces, municipalities or their agencies for the construction or acquisition of housing projects ; make loans for the acquisition of land for public housing projects ; arrange under a Federal-Provincial Partnership

La Société centrale d'hypothèque et de logement

La Société centrale d'hypothèque et de logement est une compagnie de Couronne fédérale, constituée par une Loi du Parlement, en 1945 (S.R.C. 1952, chap. 46). Aux termes de cette Loi, la Loi nationale de 1954 sur l'habitation et des lois antérieures sur l'habitation, la Société a les pouvoirs suivants :

D'assurer des prêts hypothécaires consentis par les banques, les compagnies d'assurance sur la vie, les compagnies de fiducie et de prêts et d'autres prêteurs agréés, pour la construction de logements et pour l'achat de logements existants ;

(LNH, Articles 6, 7, 23D)

De consentir des prêts hypothécaires aux emprunteurs qui ne peuvent obtenir un prêt assuré des prêteurs du secteur privé pour la construction de logements et pour l'achat de logements existants ;

(LNH, Article 40)

De consentir des prêts hypothécaires aux compagnies à dividendes limités, aux corporations sans but lucratif pour la construction de logements à bas loyer ;

(LNH, Articles 16 et 16A)

De consentir des prêts aux universités, aux associations coopératives, aux sociétés de charité, aux écoles de formation professionnelle et technique, aux hôpitaux, aux écoles établies pour des groupes spéciaux de personnes handicapées, aux provinces et aux municipalités ou à d'autres organismes de celles-ci, en vue d'aider à la construction de logements pour les étudiants en résidence ainsi qu'aux étudiants mariés et à leur famille ;

(LNH, Article 36B)

De consentir des prêts aux provinces, aux municipalités ou aux corporations municipales de système d'égout pour faciliter la construction ou l'agrandissement d'installations devant servir à la régulation des eaux-vannes, en vue d'éviter la pollution de l'eau et du sol ;

(LNH, Article 36F)

De donner une assurance aux banques, à l'égard des prêts consentis pour la réhabilitation de maisons, et de garantir des compagnies d'assurance sur la vie et des particuliers qui investissent des capitaux dans un revenu sur les ensembles de logements à loyer modique qu'ils construisent ;

(LNH, Articles 14, 15, 24, 25, 30)

D'acheter et de vendre des prêts hypothécaires assurés, de consentir des prêts aux prêteurs hypothécaires su-

agreement to build and operate public housing projects and assemble land for residential purposes ; and provide grants to aid in meeting operating losses ; (NHA—Sections 35A, 35C, 35D, 35E)
 Construct, own and manage housing projects on its own account and on behalf of Federal Government departments and agencies ;
 (NHA—Section 37)
 (CMHC Act, Section 29)
 Encourage the development of better housing and sound community planning and, in carrying out this responsibility, to undertake or arrange for studies and research on the technical, economic and social aspects of housing.
 (NHA—Sections 31, 32, 33)

garantie d'hypothèques et d'acheter les obligations des institutions prêteuses ;
 (LNH, Article 11)
 (Loi SCHL, Article 28)

D'aider les provinces et les municipalités à réaménager et à restaurer, suivant un plan officiel, certains secteurs choisis à des fins de rénovation urbaine ;
 (LNH, Article 23)

De consentir des prêts à long terme aux provinces, aux municipalités ou à un organisme de celles-ci pour la construction ou l'acquisition d'ensembles d'habitations et de leur verser des contributions pour les aider à payer les pertes d'exploitation ; de consentir des prêts pour l'acquisition de terrains à des fins de logements sociaux ; de s'associer au gouvernement d'une province et de conclure une entente avec lui en vue de construire et d'exploiter des ensembles de logements sociaux et d'aménager des terrains à des fins de construction résidentielle ;
 (LNH, Articles 35A, 35C, 35D, 35E)

De construire, posséder et gérer des ensembles de logements pour son propre compte et pour le compte de ministères et d'organismes du gouvernement fédéral ;
 (LNH, Article 37)
 (Loi SCHL, Article 29)

D'encourager la réalisation de meilleurs logements et un urbanisme bien pensé et, en s'acquittant de cette responsabilité, d'entreprendre ou de faire effectuer des études et des recherches sur les aspects technique, économique et social du logement.
 (LNH, Articles 31, 32, 33)

Legislation and Policy

In March the National Housing Act was amended as follows :

The loan ratio for home-ownership on new housing units was increased to 95 per cent of the first \$18,000 of lending value and 70 per cent of the remainder. Previously the ratio had been 95 per cent of the first \$13,000 of lending value and 70 per cent of the balance.

The aggregate amount that may be advanced by the Minister out of the Consolidated Revenue Fund under sub-section I of Section 22 of the National Housing Act, 1954, was increased by \$375 million to \$4,600.0 million from \$4,225.0 million.

The National Housing Loan Regulations were amended as follows :

On February 1, the maximum loan for each family housing unit in an apartment building was increased to \$18,000 from \$12,000. Approved lenders were authorized, for a rental loan to a corporate borrower, to increase the time within which the loan could not be repaid to a period of not less than 10 years from the expiry of the amortization term of the loan. Previously, this time could not be varied beyond the tenth anniversary of the date for adjustment of interest, without the consent of the Corporation.

In April, approved lenders were authorized to consider 50 per cent of a wife's salaried income when computing the gross debt ratio.

In November, the Corporation was authorized to issue Undertakings-to-Insure or make loans on houses where work had begun, but had not progressed beyond the first-floor joist stage of construction. Previously the Corporation was prohibited from making or insuring such loans if any work beyond excavation had been done. A change was made in the requirement for lenders making loan advances on their own initiative, to provide six months' notice if they wished instead to have the Corporation recommend and insure the advances. This notice is no longer required.

Interest rate changes were recorded as follows :

The ceiling interest rate for loans under Part I, Section 15 and Section 23D of the NHA was established for the first calendar quarter of the year at 8% per cent, 2¼ per cent above the long-term Government of Canada average bond yield, rounded down to the nearest ¼ of one per cent.

La législation et la politique

Au mois de mars, la Loi nationale sur l'habitation fut modifiée comme suit :

La proportion maximale des prêts propriétaires pour la construction de nouvelles habitations fut portée à 95 p. 100 des premiers \$18,000 de la valeur d'emprunt et à 70 p. 100 du reste. Jusque-là cette proportion était égale à 95 p. 100 des premiers \$13,000 et à 70 p. 100 du reste.

Le montant global que le Ministre pouvait avancer à la Société à même le Fonds du revenu consolidé en vertu du paragraphe I de l'article 22 de la Loi nationale de 1954 sur l'habitation, a été augmenté de 375 millions de dollars et est passé de 4,225 millions à 4,600 millions de dollars.

Les Règlements nationaux visant les prêts pour l'habitation ont subi les modifications suivantes :

Le 1^{er} février, le prêt maximal accordé pour chaque logement familial dans un immeuble d'appartements fut porté de \$12,000 à \$18,000. Dans le cas d'un prêt consenti à une compagnie emprunteuse, les prêteurs agréés furent autorisés à prolonger le délai du non-remboursement du prêt à plus de dix ans, à partir de l'expiration de la date d'amortissement du prêt. Jusque-là, ce délai ne pouvait pas être prolongé au-delà du dixième anniversaire de la date d'ajustement de l'intérêt, sans le consentement de la Société.

Au mois d'avril, les prêteurs agréés furent autorisés à tenir compte de 50 p. 100 du traitement de l'épouse d'un emprunteur, pour le calcul de l'amortissement brut de la dette. Au mois de novembre, la Société fut autorisée à donner des promesses d'assurer et à consentir des prêts pour des maisons déjà mises en chantier, mais où les travaux n'avaient pas dépassé le stade des solives du rez-de-chaussée. Jusque-là, la Société ne pouvait pas accorder d'assurer un prêt si les travaux avaient dépassé le stade de l'excavation. On a ainsi aboli la nécessité pour les prêteurs d'attendre six mois avant de donner un préavis de six mois lorsqu'ils désiraient verser eux-mêmes les avances au compte d'un prêt plutôt que d'attendre que la Société recommande le versement de ces avances et les assure.

Le taux d'intérêt a aussi été modifié pour le premier trimestre de l'année, le plafond du taux d'intérêt à l'égard des prêts prévus à la partie I, articles 15 et 23D de la LNH, a été fixé à 8% p. 100, soit

An increase to 9% per cent for the second quarter was followed by a decline to 8½ per cent for the third quarter and then to 8¼ per cent for the final quarter.

Corporation loans under Section 40, after being at 8¼ per cent in the fourth quarter of 1967, continued in the first quarter of 1968 at that level, increased to 8¼ per cent for the second and third quarters, and fell to 8½ per cent during the final quarter of the year.

Principal Policy Change

The Corporation was authorized to make direct loans to builders without the usual pre-sale requirements during the period October 3 to December 31.

2¼ p. 100 au-dessus du rendement moyen des obligations à long terme du gouvernement fédéral, calculé à ½ p. 100 près. Une augmentation jusqu'à 9% p. 100 durant le second trimestre fut suivie d'une baisse à 8½ p. 100 au troisième trimestre puis à 8¼ p. 100 durant le dernier trimestre.

La Société a consenti des prêts aux termes de l'article 40, à 8¼ p. 100 au quatrième trimestre de 1967 et au premier trimestre de 1968; elle a haussé ce taux à 8¼ p. 100 au cours des deuxième et troisième trimestres et l'a baissé à 8½ p. 100 durant le dernier trimestre de l'année.

Les principaux changements de politique

La Société a été autorisée à consentir des prêts directs aux constructeurs, du 3 octobre au 31 décembre, sans exiger qu'ils aient vendu d'avance les maisons qui faisaient l'objet de ces prêts.

Offices / Bureaux

Head Office / Siège social

Ottawa

Regional Offices / Bureaux régionaux

Halifax, Montréal, Toronto, Winnipeg,
Vancouver

Local Offices / Bureaux locaux

Charlottetown, Fredericton, Gander,
Halifax, Moncton, St. John's, Saint John,
Sydney

Baie-Comeau, Chicoutimi, Cité du Havre,
Drummondville, Hull, Montréal, Québec,
Rimouski, St-Lambert, Sept-Îles,
Sherbrooke, Trois-Rivières, Val-d'Or

Barrie, Elliot Lake, Fort William, Hamilton,
Kingston, Kitchener, London, North Bay,
Oshawa, Ottawa, Owen Sound, Peter-
borough, St. Catharines, Sarnia, Sault Ste.
Marie, Sudbury, Timmins, Toronto,
Windsor

Brandon, Calgary, Edmonton, Grande
Prairie, Lethbridge, Red Deer, Regina,
Saskatoon, Winnipeg, Yellowknife

Cranbrook, Kamloops, Kelowna,
New Westminster, Prince George, Trail,
Vancouver, Victoria, Whitehorse

Board of Directors Le conseil d'administration

President and Chairman of the Board

Président de la Société et du Conseil
H. W. Hignett, M.B.E.

Vice-President/Vice-président

*Jean Lupien

R. B. Bryce, Ottawa

*Louis de G. Giguère, Montréal

**A. F. Laidlaw, Ottawa

Donald A. S. Lanskail, West Vancouver

**Mrs. J. D. Newman, Toronto

*J. F. Parkinson, Ottawa

Jean Beetz, Ottawa

N. Zunic, St-Boniface

*Member of the Executive Committee

**Alternate Member of the Executive
Committee

*Membre du Comité exécutif

**Membre substitut du Comité exécutif

Design/Présentation: Gottschalk + Ash Ltd.

Printing/Impression: Southam Murray, Weston,
Ontario

Cover Photograph/La couverture par:

Albert Krafczyk

Photography/Photographies:

Ronald Landry/William Cadzow

Central Mortgage and Housing Corporation

Société centrale d'hypothèques et de logement
and/et

The National Film Board of Canada

L'Office National du Film du Canada



March 11, 1970

le 11 mars 1970

Honourable Robert Andras, P.C., M.P.
Ottawa, Canada

Dear Mr. Andras:
On behalf of the Board of Directors, I have
the honour to submit to you the twenty-fourth
annual report of Central Mortgage and Housing
Corporation and a statement of accounts for the
year ended December 31, 1969.

Yours very truly,



H. W. Hignett, President

L'honorable Robert Andras, C.P., député,
Ottawa, Canada

Monsieur le Ministre,
Au nom du Conseil d'administration, j'ai l'honneur
de vous soumettre le vingt-quatrième rapport
annuel de la Société centrale d'hypothèques et de
logement ainsi qu'un état des comptes de cet
organisme pour l'année financière qui a pris fin le
31 décembre 1969.
Veuillez agréer, monsieur le Ministre, l'assurance
de ma très haute considération.

le président,



H. W. Hignett



- 1 NHA-financed low-rental housing in Beaconhill project in Ottawa. Photo by CMHC.
- 2 Raymur Place low-rental housing project in Vancouver built under provisions of the National Housing Act. The project was designed by Central Mortgage and Housing Corporation, Chief Architect and Planner, and by the Vancouver firm Duncan McNab and Associates. Photo by CMHC.
- 3 Michener Park, married students housing at the University of Alberta, Edmonton. The project was designed by Dennis and Freda O'Connor and Maltby, Edmonton architects, and received honourable mention from the Canadian Housing Design Council at the 1969 awards competition. Photo by Rudolf.
- 4 Lakeshore Village in North Bay, Ontario. Designed by North Bay architect Marno Olafson, and financed under the National Housing Act, the project received honourable mention at the 1969 competition for residential design sponsored by CHDC. Photo by Marno Olafson.
- 5 Lord Selkirk Park low-rental housing project in the City of Winnipeg, designed by CMHC, Chief Architect and Planner, and Winnipeg architects, Libling and Michener. Photo by CMHC.
- 6 Garden homes in the Leslie Park subdivision in Ottawa. Photo by CMHC.
- 7 NHA-financed row housing in Dollard-des-Ormeaux, Montréal. Photo by CMHC.
- 8 Low-rental housing in the City of Windsor financed under the National Housing Act. Designed by CMHC, Chief Architect and Planner, and by Windsor architects Sheppard, Masson, Brand and Langlois. Photo by CMHC.
- 9 Housing for the elderly in Cobourg, Ontario, financed under the National Housing Act. Photo by CMHC.
- 10 NHA-assisted low-rental housing project in North Vancouver. Photo by CMHC.
- 11 Designer Gilles Tremblay, of Ste-Foy, Québec, was awarded honourable mention by Canadian Housing Design Council at the 1969 residential awards competition for this house in Ste-Foy. Photo by Gilles Tremblay.
- 12 Village on the Green, Edmonton. Designed by Holland-Rockliff, architects and planners, the project was a national award winner at the 1969 CHDC competition for residential awards. Photo by Alice Baumann.
- 13 Co-operative apartments in the City of Toronto designed by architects Seligman and Dick. The project won a national design award at the competition sponsored by the Canadian Housing Design Council in 1969. Photo by Panda/Croydon Associates.
- 14 NHA-financed houses in the Maryhill subdivision in Port Coquitlam, British Columbia. Photo by CMHC.
- 15 CHDC award winning design in Halifax by architect Philip V. Esnouf. Photo by Miss C. Moore.
- 1 Logements à loyer modique financés aux termes de la LNH dans Beaconhill, Ottawa. Photo de la SCHL.
- 2 Raymur Place, ensemble de logements à loyer modique construits à Vancouver selon les dispositions de la LNH. Conçu par l'architecte et urbaniste en chef de la SCHL et par le bureau d'architectes Duncan McNab and Associates. Photo de la SCHL.
- 3 Michener Park, logements pour étudiants mariés à l'Université de l'Alberta, à Edmonton. Les architectes Dennis and Freda O'Connor and Maltby, d'Edmonton, qui ont conçu ce plan, ont mérité une mention honorable du Conseil canadien de l'habitation en 1969. Photo de Rudolf.
- 4 Lakeshore Village à North Bay, Ontario. Cet ensemble, conçu par l'architecte Marno Olafson de North Bay et financé aux termes de la LNH, a reçu une mention honorable au concours de 1969 du CCH. Photo de Marno Olafson.
- 5 Lord Selkirk Park, ensemble de logements à loyer modique réalisé à Winnipeg et conçu par l'architecte et urbaniste en chef de la SCHL ainsi que par les architectes Libling et Michener. Photo de la SCHL.
- 6 Maisons en rangée avec jardin commun, dans le lotissement Leslie Park, à Ottawa. Photo de la SCHL.
- 7 Maisons en rangées financées aux termes de la LNH à Dollard-des-Ormeaux, Québec. Photo de la SCHL.
- 8 Logements à loyer modique financés aux termes de la LNH à Windsor. Conçus par l'architecte et urbaniste en chef de la Société centrale d'hypothèques et de logement ainsi que par les architectes Sheppard, Masson, Brand et Langlois. Photo de la SCHL.
- 9 Logements pour les personnes âgées à Cobourg, Ontario, financés en vertu de la LNH. Photo de la SCHL.
- 10 Ensemble de logements à loyer modique financé aux termes de la LNH à North Vancouver. Photo de la SCHL.
- 11 L'architecte Gilles Tremblay de Ste-Foy, Québec, qui a conçu cette maison réalisée à Ste-Foy, a mérité une mention honorable du CCH, en 1969. Photo de Gilles Tremblay.
- 12 Village on the Green, à Edmonton, Les architectes et urbanistes Holland-Rockliff, ont mérité un prix national du CCH en 1969. Photo d'Alice Baumann.
- 13 A Toronto, des appartements construits selon le régime coopératif et conçus par les architectes Seligman and Dick. Cet ensemble a mérité un prix national à ses auteurs en 1969 lors du concours organisé par le CCH. Photo de Panda/Croydon Associates.
- 14 Maisons financées selon la LNH dans le lotissement Maryhill à Port Coquitlam, Colombie-Britannique. Photo de la SCHL.
- 15 Maisons unifamiliales réalisées à Halifax et primées par le CCH. Conçues par l'architecte Philip V. Esnouf. Photo de Mlle C. Moore.

Canada's Housing	Le Logement au Canada
Report of Operations	L'activité de la Société
Public Housing	Les logements sociaux
Loans for Low-Rental Housing Projects	Les prêts pour les habitations à loyer modique
Loans for Student Housing Projects	Les prêts pour loger les étudiants
Loans by the Corporation for Home-Ownership and Rental Housing	Les prêts de la Société aux propriétaires et à des fins de location
Loans by Approved Lenders	Les prêts des prêteurs agréés
Loans for Home Improvement	Les prêts pour l'amélioration de maisons
Urban Renewal	La rénovation urbaine
Land Assembly	L'aménagement de terrain
Loans for Sewage Treatment Projects	Les prêts pour l'épuration des eaux-vannes
Mortgage Administration	La gestion des créances hypothécaires
Real Estate Administration	La gestion des immeubles
Mortgage Marketing	La mise sur le marché des créances hypothécaires
Design, Planning and Construction	L'architecture, l'urbanisme et la construction
Research and Community Planning	Les recherches et l'urbanisme
Income	Le revenu
Organization and Staff	L'organisation et le personnel
Legislation and Policy	La législation et la politique
Financial Statements	Les états financiers

Canada's Housing

A Review by the President

Le logement au Canada

Revue de la situation par le Président

The "Sixties"

In looking back at the "sixties" the most striking feature, so far as housing is concerned, is the paradox of a significant improvement in overall housing conditions accompanied by a growing public concern with the housing situation. The sources of this paradox need to be understood if the problems of the "seventies" are to be effectively met.

In excess of 1.5 million dwellings, or more than one-quarter of the present housing stock, were built during this period. The activity, much of it taking the form of rental dwellings, accommodated not only the increase in the number of families and the large increase in non-family households which took place, but also permitted a reduction in the number of crowded households. It also made possible, through replacements, a reduction in the number of obsolete dwellings. At the same time there was, through improvements and modernization, a significant up-grading of the quality of existing dwellings.

This improvement in housing conditions was real, however prosaic the indicators by which it has to be measured. In terms of the quality of the housing inventory, it is reasonably certain the next census will show there has been a significant decline in the number of dwellings judged to be in need of major repair, from 254,000 units at the beginning of the decade to probably fewer than 150,000 dwellings now. Certainly the number of dwellings lacking modern plumbing facilities such as bath or shower, now regarded as standard equipment, declined by close to 50 per cent in less than a decade from 891,000 to 442,000 dwellings. And, over-lapping with these figures, the number of dwellings without flush toilets declined from 670,000 to 324,000.

In terms of that kind of overcrowding which can be measured by the number of households averaging more than 1.5 persons per room, the incidence was down from 215,000 to less than 140,000 households or from 4.7 to 2.5 per cent of the total between 1961 and 1969. At the same time, the number of lodging families declined from 235,000 to an estimated 150,000 between 1961 and 1969 or from 5.7 to 3.1 per cent of all families.

Despite these improvements housing became one of the major subjects of public concern and debate during the second half of the "sixties" in a way that had not been matched since the immediate post-war years of the late "forties". A number of factors appear to have contributed to these conflicting developments.

The immediate cause of this was the cut-back in new housing production which began in the second half of 1965 and continued over the next eighteen months, coinciding with the highest level

Les années "soixante"

Une des caractéristiques qui a le plus marqué les années "soixante" en ce qui concerne l'habitation, est sans doute la situation paradoxale produite par une amélioration importante de la situation du logement en général et par une préoccupation de plus en plus grande de la part du public en général à l'égard de la situation du logement. Il faut à tout prix comprendre ce qui est l'origine de ce paradoxe si nous voulons résoudre d'une façon efficace les problèmes de la décennie qui commence.

Plus de 1.5 million d'habitations, soit plus du quart de tous les logements disponibles en ce moment, ont été construites durant cette période. Toute cette construction, dont une grande partie est constituée de logements à loyer, a répondu aux besoins du nombre croissant de nouvelles familles, du très grand nombre de ménages non familiaux qui se sont formés et a permis de réduire le nombre de ménages qui partageaient un logement. Elle a aussi aidé à réduire le nombre d'habitations vétustes et délabrées. Il s'est produit en même temps, grâce à des travaux d'amélioration et de modernisation, un relèvement important de la qualité des bâtiments existants.

Cette amélioration de la situation a été réelle, quelque prosaïques que soient les indicateurs qui servent à l'évaluer.

En ce qui concerne la qualité de l'inventaire des habitations, il est raisonnablement certain de croire que le prochain recensement indiquera une baisse importante du nombre d'habitations ayant besoin de réparations importantes, soit de 254,000 unités au début de la décennie à un peu moins de 150,000 sans doute à l'heure actuelle. Il est établi que le nombre d'habitations n'ayant pas d'installations modernes de plomberie comme la baignoire ou le bain-douche, que l'on considère comme de l'équipement régulier, a diminué de près de 50 p. 100 en moins d'une décennie, ce qui veut dire de 891,000 logements à 442,000 logements. On pourrait mentionner en même temps que le nombre d'habitations sans toilette à chasse d'eau est passé de 670,000 à 324,000.

Au sujet du surpeuplement qui peut se mesurer par le nombre de ménages comprenant plus de 1.5 personne par pièce, ce nombre est passé de 215,000 à moins de 140,000 ménages, ou de 4.7 à 2.5 p. 100 du total, de 1961 à 1969. Par ailleurs, le nombre de familles partageant un foyer avec une autre est passé de 235,000 à environ 150,000 durant la même période, ou de 5.7 à 3.1 p. 100 du total.

Malgré toutes ces améliorations, l'habitation est devenue un des principaux sujets de préoccupation dans le grand public et une question qui a

of immigration experienced since the late "fifties". This cut-back had its origins in the extraordinary concentration of capital investment, other than housing, which occurred in 1965, 1966 and 1967 and which helped to lay the basis for the inflationary problems which have persisted since then and which have had their own inhibiting effects on housing production.

Marked declines in vacancy rates and marked increases in rents and prices were the immediate consequences of the decline in new housing production with the initial effects being felt most acutely by those whose housing expectations were most abruptly affected. These were not just the poor; in fact, initially they were probably those families, mainly above the lower-third of the income range, who were about to enter the home-ownership market for the first time and whose frustration found immediate expression. As time went on the effects were felt in some degree by most households in the larger centres of population, other than by those already owning their own homes. Inevitably the pressure became most acute for those whose housing needs were greatest relative to their incomes.

Perhaps even more important in contributing to the concern about housing, although less immediately apparent, were rising expectations about living standards which were not to be easily reconciled with a slowing down in the actual rate of progress. Nor were these expectations to be satisfied by improvements that had already taken place or by improvements which were benefiting other groups. Perhaps some of the causes of dissatisfaction extended much further and have to be understood in the broader context of concerns about the developing environment, particularly in its urban manifestation.

While these concerns must temper any assessment of the "sixties" they should not inhibit recognition of some significant developments of the decade which are going to influence progress in dealing with housing throughout the "seventies."

The developments were of two kinds. On the one hand a series of measures were taken which had as their intended effect the generation of a larger volume of new housing production through the operation of the private housing market. On the other hand there developed in the "mid-sixties", partly in response to Federal measures, provincial commitments to the housing of low-income people on a scale previously unknown.

The measures relating to the private housing market had to do mainly with bringing about a closer relationship between the mortgage market and the rest of the market for long-term capital in order that housing might compete more effectively

fait couler plus d'encre depuis l'après-guerre que jamais auparavant. Un certain nombre de facteurs semblent avoir contribué à produire ces développements contradictoires.

La cause immédiate a été le ralentissement dans la production de nouvelles habitations qui a commencé à se manifester au deuxième semestre de 1965 et qui s'est maintenu au cours des dix-huit mois suivants, ce qui a coïncidé avec l'arrivée au pays du plus grand nombre d'immigrants depuis la fin des années "cinquante". Ce ralentissement a résulté d'une concentration extraordinaire des capitaux d'investissement dans d'autres domaines que l'habitation, en 1965, 1966 et 1967, ce qui a aidé à produire la tendance à l'inflation qui existe depuis ce temps-là et qui a pour effet propre de réduire la production de logements.

Des baisses sensibles dans le nombre de logements vacants ainsi que la forte augmentation des loyers et des prix ont été les conséquences immédiates de la production réduite d'habitations; les premiers effets en ont été le plus fortement ressentis par ceux qui ont dû renoncer à ce moment-là à l'espoir de devenir propriétaires d'une maison. Il ne s'agissait pas uniquement des pauvres; en réalité, au début il y avait probablement des familles que l'on peut ranger au-dessus du tiers inférieur de la classe des revenus, qui songeaient à devenir propriétaires d'une maison pour la première fois et qui se sont immédiatement trouvées empêchées de réaliser leur espoir. A mesure que le temps s'est écoulé, les effets de l'inflation se sont fait sentir jusqu'à un certain point dans la plupart des ménages habitant les grands centres de population sauf par ceux qui possédaient déjà une maison. Inévitablement, la pression a été ressentie le plus fortement par ceux dont les besoins de logement étaient les plus accentués par rapport à leurs revenus.

Un autre facteur de préoccupation au sujet de l'habitation a été l'anticipation de normes de vie améliorées qu'il a été difficile de concilier avec le ralentissement du progrès réalisé. Les améliorations déjà effectuées ou les améliorations qui profitaient à d'autres groupes n'étaient pas de nature à répondre à cette anticipation. Certaines causes d'insatisfaction avaient sans doute une portée beaucoup plus grande et doivent être comprises dans un contexte beaucoup plus vaste de préoccupations à l'égard de l'aménagement des milieux de vie, particulièrement dans les centres urbains.

Alors qu'il faut tenir compte de ces préoccupations dans toute l'évaluation des années "soixante", elles ne doivent pas nous empêcher de reconnaître certains progrès importants réalisés au cours de cette décennie et qui sont de nature à



2



for funds. The particular measures included the removal of impediments to the full participation of the chartered banks in mortgage lending and the various steps which resulted in the eventual freeing of the interest rate on NHA loans. There were in addition : The lifting of outdated restrictions on loan-to-value ratios on conventional mortgage loans ; efforts to open up a significant secondary mortgage market ; the development of private insurance of conventional mortgage loans ; and the extension of NHA insured and direct lending to existing housing. In 1969, five-year renewable mortgages were permitted under NHA to widen the choice of arrangements open to lenders and borrowers. At the end of that year further legislation was pending to ease restrictions on the growth of trust companies with important implications for the mortgage lending activity of these institutions.

The increase in the commitment of provincial governments to the housing of low-income people was related, at least in part, to the enactment in 1964 of new provisions for such housing under the National Housing Act. This commitment found immediate expression in the establishment, in virtually every province, of provincial housing corporations or similar bodies.

The initiatives of these new institutions were to result in the late "sixties", for the first time, in demands for Federal funds for low-income housing which could only be satisfied by a reduction in other programmes under the National Housing Act. This led to a transfer of public aid from support of the private housing market to the direct aid of low-income groups.

These developments relating both to the private housing market and to the direct provision of housing for low-income people do not exhaust the need for improved instruments of housing policy. It may be, for example, that the most pressing need now is for arrangements that allow much greater flexibility in responding to different housing needs and priorities across the country. Nevertheless, it may not be unreasonable to characterise the decade of the "sixties" as one marked particularly by the development of significant new housing policy instruments and to suggest that the "seventies" will be primarily concerned with the way in which they are used.

While significant progress was made in the past decade in some aspects of housing concerns, this was not true of others. This suggests that these matters will merit special attention in the future and the indications are that this is already happening. Three are of special significance : The determination of priorities based on the evaluation of housing programmes and the needs to which they are directed ; the relationship between policies

influer sur les progrès à réaliser dans le domaine de l'habitation au cours de cette nouvelle décennie.

Ces progrès ont été de deux sortes. D'une part, des mesures ont été prises pour permettre au secteur privé d'augmenter sa production de nouvelles habitations. D'autre part, vers le milieu de cette décennie, et en partie à la suite de dispositions prises par le gouvernement fédéral, les provinces se sont engagées à produire plus d'habitations pour les gens à faible revenu, que jamais auparavant.

Les dispositions relatives au marché privé de l'habitation visaient surtout à établir une relation plus étroite entre le marché des prêts hypothécaires et le reste du marché des capitaux engagés à longue échéance, afin que l'habitation puisse soutenir la concurrence d'une façon efficace. Entre autres dispositions, il convient de rappeler l'abolition des restrictions imposées à la participation entière des banques à charte au domaine des prêts hypothécaires ainsi que les diverses mesures qui ont entraîné la libération du taux d'intérêt exigible pour les prêts consentis aux termes de la LNH. Il y a eu aussi l'abolition des restrictions périmées fixant la proportion du montant des prêts par rapport à la valeur d'emprunt, à l'égard des prêts hypothécaires conventionnels, les efforts réalisés pour établir un marché secondaire important de prêts hypothécaires, l'établissement d'une assurance privée des prêts hypothécaires conventionnels ainsi que l'application de l'assurance des prêts LNH et des prêts directs à la maison existante. En 1969, afin de permettre un choix plus vaste d'arrangements entre les prêteurs et les emprunteurs, on a établi les prêts hypothécaires renouvelables tous les cinq ans, selon la LNH. A la fin de l'année, une autre législation était à l'étude en vue d'atténuer les restrictions relatives à l'accroissement des compagnies de fiducie, ce qui entraînerait des conséquences importantes quant au volume de prêts hypothécaires émanant de ces institutions.

L'augmentation des engagements des gouvernements provinciaux à l'égard de l'habitation pour les personnes à faible revenu s'est manifestée au moins en partie à la suite de la mise en vigueur en 1964 de nouvelles dispositions adoptées au sujet des habitations de ce genre, en vertu de la Loi nationale sur l'habitation. A ce moment-là, en effet, l'intérêt accru des provinces s'est manifesté d'une façon concrète par l'établissement de sociétés provinciales de l'habitation ou d'organismes similaires.

Les initiatives prises par ces nouveaux organismes se sont traduites, vers la fin de la décennie et pour la première fois, par des demandes de capitaux du gouvernement fédéral en vue d'aménager

concerning housing and the broader problem of urban development ; and research requirements.

Some aspects of these were referred to by the Task Force on Housing and Urban Development which reported early in 1969. Specific action on each was initiated by the new Minister Responsible for Housing, the Honourable Robert Andras, on his assumption of this responsibility in May, 1969.

Until almost the end of the decade, all provincial requests for Federal funds under the special aid programmes of the National Housing Act were met. Indeed, efforts were made to stimulate a larger volume of requests particularly from provinces which had not in the past made a great deal of use of these programmes. In these circumstances the primary concern was to take advantage of such provincial initiatives as were made, or could be prompted, whether to add to the stock of housing for low-income groups or to contribute to the relief of ground pollution in residential areas through the sewage treatment loan programme or to assist in the assembly of land for residential purposes or the elimination of blight under the urban renewal provisions of the Act. In these circumstances the need for the careful setting of priorities took second place to the desire for useful action.

In the present changed circumstances, in which all provincial initiatives under existing special aid programmes cannot be met and in which there is furthermore a determined search for more effective programmes, the need for establishing priorities becomes urgent.

The setting of priorities requires, however, answers about the extent to which objectives relating to housing can be pursued independently of those relating to the broader problems of urban development. Questions of this kind led, late in 1969, to a significant curtailment of what had until then been a rising volume of Federal commitments under the NHA urban renewal provisions. This curtailment was announced as an interim measure pending the completion of an intensive study of urban problems instituted in the Fall of 1969. It was made clear that any programme to supersede the interim arrangements would have much more precisely defined objectives than did the earlier urban renewal programme and would likely be more clearly related to programmes limited to housing objectives.

The necessity for a comprehensive urban study of this kind underlines the need for more research specifically directed to public policy problems relating to housing and urban affairs. A good deal of useful research work has been financed under the research provisions of Part V of the National Housing Act. Even more important perhaps, a signi-

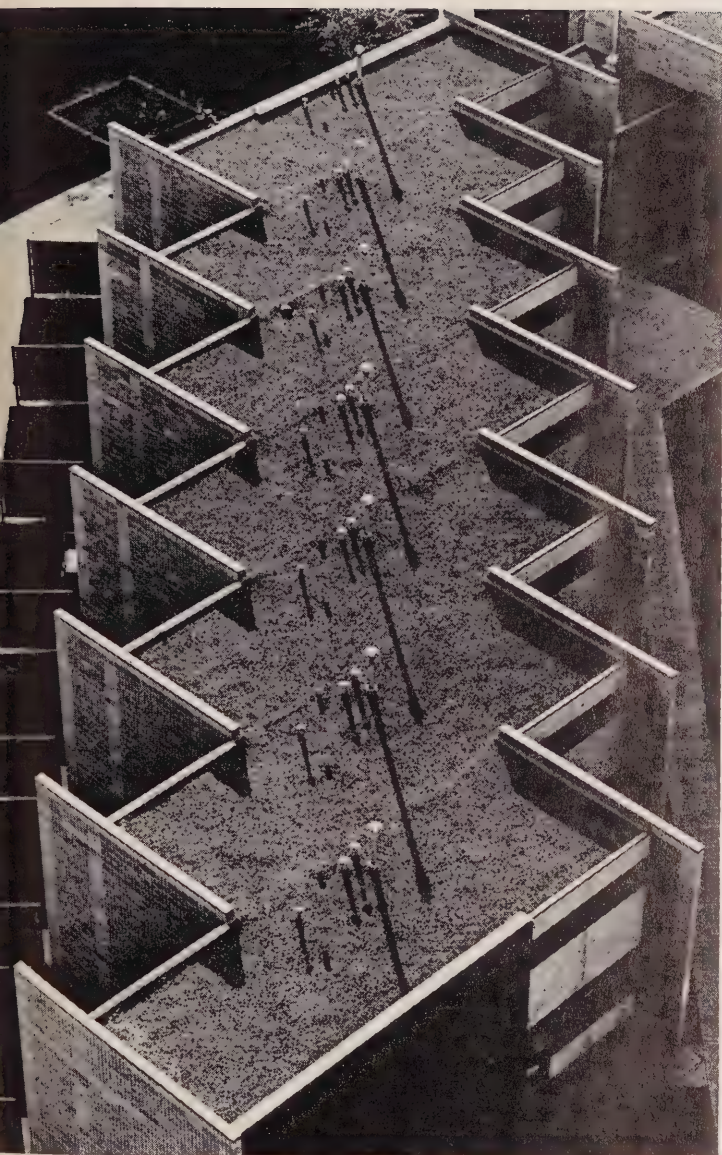
des habitations pour les personnes à revenu modique, ce qui ne pouvait se faire que par la réduction d'autres programmes prévus aux termes de la Loi nationale sur l'habitation. Il en a résulté un changement dans l'affectation des capitaux destinés à appuyer le marché privé, qui de plus en plus ont été employés à aider directement les groupes de personnes à faible revenu.

Ces développements relatifs à la fois au marché privé de l'habitation et à l'aide fournie directement pour loger les personnes à faible revenu ne suffisent pas toutefois à satisfaire le besoin de trouver de nouveaux moyens d'améliorer la politique du logement. Il se peut, par exemple, que le besoin le plus pressant consiste à concevoir des arrangements qui permettraient d'avoir recours à des moyens plus souples pour répondre aux divers besoins de logements, surtout de ceux qui constituent des priorités dans tout le pays. Néanmoins, il serait sans doute raisonnable de caractériser les années "soixante" comme une décennie particulièrement remarquable par la poursuite et la découverte de moyens ayant permis d'établir une nouvelle politique du logement et de laisser supposer que la décennie qui commence aura pour préoccupation principale de mettre ces moyens en oeuvre.

Alors qu'on a réalisé des progrès appréciables durant la décennie qui vient de finir dans certains aspects du domaine de l'habitation, cela n'est pas aussi vrai pour d'autres aspects. Il faudra donc accorder une attention spéciale à ces questions au cours des années à venir et tout indique que l'on a déjà commencé. Trois de ces préoccupations méritent d'être signalées : le besoin de déterminer les priorités à partir d'une évaluation des programmes d'habitation et en fonction des besoins à satisfaire ; le rapport entre les politiques s'appliquant à l'habitation et au problème plus vaste de l'aménagement urbain ; enfin, le besoin d'effectuer des recherches.

Dans son rapport publié au début de 1969, le Groupe d'étude sur l'habitation et l'aménagement urbain avait fait mention de certains de ces aspects. A cet égard, le nouveau ministre chargé du logement, l'honorable Robert Andras, a mis en oeuvre certaines dispositions, dès son entrée en fonctions au mois de mai 1969.

Presque jusqu'à la fin de la décennie, le gouvernement fédéral a répondu favorablement à toutes les demandes de capitaux des provinces en vertu des programmes spéciaux prévus par la Loi nationale sur l'habitation. En réalité, on s'est même efforcé de stimuler un accroissement des demandes, particulièrement de la part des provinces qui dans le passé n'avaient pas fait grand usage de ces programmes. Dans ces cas, il s'agissait surtout de



mettre à profit les initiatives prises ou suggérées par les provinces, soit pour ajouter à la disponibilité d'habitations pour les personnes à faible revenu ou pour aider à enrayer la pollution du sol dans les secteurs résidentiels par un programme de prêts pour l'épuration des eaux-vannes ou encore pour aider à aménager du terrain à des fins résidentielles ou à éliminer le délabrement et la décadence selon les dispositions de la Loi visant la rénovation urbaine. Dans ces cas, le besoin d'établir avec soin les priorités a cédé la première place au désir de passer à l'action.

Toutefois, à la suite des circonstances qui ont maintenant changé, où il est impossible de donner suite à toutes les initiatives des provinces en vertu des programmes actuels d'aide spéciale et où l'on est déterminé à faire une recherche plus intense de programmes plus efficaces, le besoin d'établir des priorités devient pressant.

En établissant ces priorités, il faut aussi déterminer dans quelle mesure il est possible de poursuivre les objectifs relatifs à l'habitation en les dissociant de ceux qui se rapportent aux problèmes plus vastes de l'aménagement urbain. Des questions de ce genre ont entraîné, à la fin de 1969, une réduction importante de ce qui avait contribué jusque-là à une augmentation constante du volume de capitaux engagés par le gouvernement fédéral au chapitre de la rénovation urbaine selon la LNH. L'annonce de cette réduction constitue une mesure temporaire en attendant le résultat d'une étude intense des problèmes urbains, commencée à l'automne de 1969. Il a été mentionné clairement que tout programme destiné à remplacer les arrangements provisoires prévoirait des objectifs définis avec beaucoup plus de précision que le programme antérieur de rénovation urbaine et probablement un rapport plus clairement indiqué avec les programmes dont les objectifs ne porteraient que sur l'habitation.

La nécessité d'une étude complète de ce genre sur la situation urbaine, fait ressortir le besoin d'entreprendre des recherches visant spécialement à établir une politique orientée vers la solution des problèmes concernant l'habitation et les affaires urbaines. Bon nombre de travaux utiles de recherche ont été financés en vertu des dispositions de la partie V de la Loi nationale sur l'habitation. Mais ce qui est plus important sans doute, c'est que cette forme d'activité a attiré, directement ou indirectement, un nombre important de chercheurs et d'autres professionnels vers ce domaine. Il semble probable, toutefois, étant donné les exigences actuelles, qu'il sera nécessaire de prévoir la création d'un nouvel organisme à cet égard.

Alors que les problèmes des milieux urbains d'une façon générale, l'établissement des priorités

ficant number of research workers and other professionals have been attracted to the field directly and indirectly by these activities. It seems likely, however, that the requirements are now such that new institutional arrangements are necessary.

While urban problems in a broad sense, the setting of priorities, and the development of new research capabilities, will require a good deal of attention over the next few years, there are shorter run concerns arising from trends in house-building activity in 1969.

1969 in Brief Review*

House-building activity in 1969 was dominated by two circumstances. First was the effect on housing starts in the first half of the year of a massive injection of mortgage funds from both private and public sources in the last few months of 1968. This was reflected in housing starts at a rate of 270,600 units in the first quarter of 1969 and 218,000 units in the second quarter. The second circumstance, which was of special concern in the second half of the year, was the effect of the high and rising level of interest rates on the supply of mortgage funds and on house-building activity. As events turned out, housing starts averaged an annual rate of a little over 190,000 units in the second half of the year to yield total starts for the year of 210,415 units.

While total starts for the year, and their level at year-end, were higher than some forecasts had suggested, there was some decline in the flow of mortgage funds signalling the likelihood of a lower rate of housing starts in the first few months of 1970.

It was against the background of these expectations that, for the first time, the Federal Government adopted a specific target for housing production. This target was the Economic Council's estimate that one million dwelling starts would be required over the next five years. The Government's commitment to its achievement was made in the Speech from the Throne at the opening of Parliament in October, 1969.

Reference was made, in that same Speech from the Throne, to the emphasis that would be given to meeting the housing needs of low-income people. This emphasis had already been apparent in some measure in the direction given to Corporation activities earlier in 1969. More than one-half of the Corporation's 1969 capital budget of \$680 million, or \$359 million, had been allocated to housing for low-income families and elderly people, with a further \$55 million directed to housing for students. This was in addition to \$170 million for direct mortgage loans to home-

et la poursuite de nouveaux moyens de recherche retiendront une bonne partie de notre attention au cours des quelques prochaines années, il ne faut pas oublier certaines préoccupations à court terme qui résultent des tendances constatées dans la construction d'habitations en 1969.

Sommaire de l'activité en 1969*

Deux facteurs ont influé surtout sur la construction d'habitations en 1969. En premier lieu, une injection massive de capitaux hypothécaires provenant du secteur privé et du secteur public durant les derniers mois de 1968, a produit son effet sur la mise en chantier au cours du premier semestre de l'année 1969. Au premier trimestre, on estimait en effet que le taux annuel de la mise en chantier serait de 270,600 unités et au deuxième trimestre, ce taux annuel était de 218,000 unités. Le second facteur, qui a été un sujet de préoccupation assez prononcée durant le second semestre de l'année, a été la hausse constante des taux d'intérêt et son effet sur la disponibilité de capitaux hypothécaires et sur la construction d'habitations dans son ensemble, de sorte que le taux annuel de la mise en chantier pour ce second semestre est descendu jusqu'à un peu plus de 190,000 unités et qu'en réalité, le nombre total de logements mis en chantier pour toute l'année s'est élevé à 210,415 unités.

Bien que ce total annuel de la mise en chantier ait dépassé les prévisions, on a constaté, par ailleurs, une réduction de l'afflux de deniers hypothécaires, ce qui a permis de croire que le taux de mise en chantier pour les premiers mois de l'année 1970 serait à la baisse.

C'est en tenant compte de ces données sur les prévisions que, pour la première fois, le gouvernement fédéral a fait sien un objectif précis de production d'habitations, celui recommandé par le Conseil économique du Canada, en vue de la mise en chantier d'un million d'habitations au cours des cinq prochaines années. Cet engagement, le gouvernement l'a pris dans le discours du Trône lors de l'ouverture du Parlement, au mois d'octobre 1969.

Dans ce même discours, le gouvernement a indiqué qu'il s'appliquerait surtout à répondre aux besoins des personnes à faible revenu, ce qui avait déjà été mis en lumière jusqu'à un certain point par l'orientation des activités de la Société, plus tôt au cours de l'année 1969. En effet, la somme de 359 millions de dollars, soit plus de la moitié du budget

owners, with special emphasis on those of lower income and those in outlying areas where access to the private market was limited.

This activity resulted in commitments for 27,470 dwelling units for low-income groups in 1969. At the beginning of the "sixties" the corresponding total had been 2,326 units. The prospect of even further emphasis in this direction in 1970 and subsequent years, together with the commitment to the achievement of the required overall level of housing starts, represents a hopeful beginning to the new decade particularly when seen in the perspective of the broader objectives that are being established for the improvement of the environment.

des immobilisations de la Société pour 1969, qui était de 680 millions, avait été affectée à la production de logements pour les familles à faible revenu et les personnes âgées ; par ailleurs, 55 millions avaient été employés à loger des étudiants. Il faut aussi ajouter 170 millions en prêts hypothécaires consentis directement à de futurs propriétaires ne jouissant que d'un faible revenu et habitant des régions éloignées qui ne peuvent pas facilement obtenir un logement sur le marché privé.

La Société a ainsi procuré 27,470 unités de logement aux économiquement faibles en 1969. Au début des années "soixante", le total correspondant était de 2,326 unités. L'importance que le gouvernement veut accorder à cette forme d'activité en 1970 et au cours des années suivantes ainsi que l'engagement qu'il a pris de réaliser le nombre proposé de mises en chantier constituent un heureux début de cette nouvelle décennie et permettent d'entretenir de grands espoirs, particulièrement si on se place dans la perspective des objectifs plus vastes qui sont envisagés pour l'amélioration des milieux de vie au Canada.

H. W. Hignett,
President and
Chairman of the Board of Directors

Le président de la Société
et du Conseil d'administration,
H. W. Hignett

* A more detailed review is provided in Canadian Housing Statistics, 1969, issued concurrently with this report.

* Cette activité est exposée d'une façon plus détaillée dans Statistique du logement au Canada, 1969, revue publiée en même temps que ce rapport.

Public Housing

The Task Force on Housing and Urban Development raised many questions about the psychological and other difficulties of large public housing projects. Nevertheless, because of a pressing need in many parts of Canada, high priority was given to a continuation of assistance for increasing the supply of housing for low-income groups. Concurrently, discussions with the provinces were intensified with a view to improving the physical and social characteristics of public housing.

The National Housing Act offers various forms of Federal aid for the development of subsidized public housing to provide accommodation for low-income families and individuals.

Assistance may be provided through long-term loans to provinces or municipalities or their agencies of up to 90 per cent of the cost of construction or acquisition of a rental housing project. During 1969, 208 loans were approved amounting to \$197 million for the acquisition or construction of 16,027 units. The 1969 activity brought to 511 and \$495 million the number and amount of public housing loans approved since the programme was begun in 1964 for a total of 39,438 units. (CHS Tables 40, 41)

Federal contributions amounting to 50 per cent of anticipated operating losses were approved for 173 projects during the year amounting to \$6 million. This brings to 478 the number of projects on which payment of subsidies has been approved. The estimated annual subsidies on these projects, comprising a total of 34,919 units, is approximately \$13 million.

Assistance may also be extended through the Federal-Provincial partnership arrangements under which the Federal Government provides 75 per cent of the capital cost of a rental housing project and shares the operating deficits or losses on the same basis. During the year, approval was given for 41 Federal-Provincial subsidized public housing projects which will provide 1,070 housing units. The Federal share of costs for these projects is estimated at \$12.4 million. To the end of 1969, approval had been given for 212 Federal-Provincial projects comprising 16,869 units. Of these, 14,429 are at subsidized rents related to the income of the tenants while the balance are leased at fixed rents sufficient to recover capital costs and operating expenses. The Federal Government's 75 per cent share of operating losses in 1968, paid in 1969, was \$4 million. (CHS Tables 40, 41)

In May, 1969 the Federal Government announced that in order to help integrate low-income families in the community it was prepared to contribute 50 per cent of the operating losses to provinces, municipalities or their agencies on

Les logements sociaux

Le Groupe d'étude sur l'habitation et l'aménagement urbain s'est posé de nombreuses questions au sujet des difficultés d'ordre psychologique et autres que suscitent les grands ensembles de logements sociaux. Néanmoins, étant donné le pressant besoin qui existe dans de nombreuses localités du Canada, on a continué d'accorder une forte priorité à l'aide jugée nécessaire pour augmenter la disponibilité d'habitations destinées aux personnes à faible revenu. En même temps, on a intensifié les entretiens avec les provinces en vue d'améliorer les caractéristiques d'ordre matériel et social des logements sociaux.

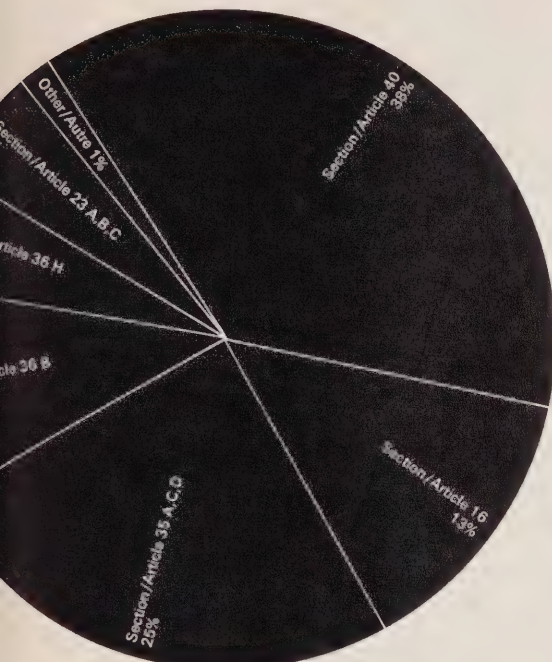
En vertu de la Loi nationale sur l'habitation, le gouvernement fédéral peut aider de diverses façons à aménager des logements sociaux subventionnés à l'intention des familles et des personnes à faible revenu.

Il peut consentir des prêts à longue échéance aux provinces, aux municipalités ou à des organismes de celles-ci, jusqu'à concurrence de 90 p. 100 du coût de construction ou d'acquisition d'un ensemble d'habitations à loyer. En 1969, 208 prêts valant au total 197 millions de dollars, ont été approuvés pour aider à l'acquisition ou à la construction de 16,027 unités d'habitation. Jusqu'à ce jour, 511 prêts, valant au total 495 millions, ont été approuvés et ont permis d'aménager 39,438 unités de logements sociaux. (SLC-Tableaux 40, 41).

On estime à 6 millions de dollars les contributions du gouvernement fédéral au paiement des pertes d'exploitation de 173 ensembles d'habitations au cours de l'année, à raison de 50 p. 100 de ces pertes. Ce dernier nombre porte à 478 le nombre total d'ensembles pour lesquels le gouvernement a ainsi versé des subventions. La valeur annuelle estimative des subventions versées à l'égard de ces ensembles, qui comprennent au total 34,919 unités, est d'environ 13 millions.

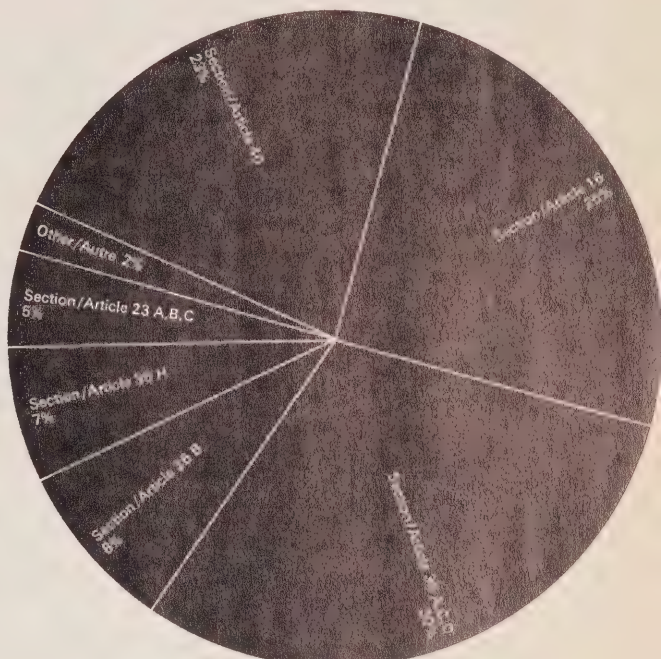
Le gouvernement fédéral peut aussi s'associer au gouvernement d'une province et, dans ce cas, il fournit 75 p. 100 des capitaux requis pour réaliser un ensemble d'habitations à loyer ; sa part des profits ou des pertes est calculée selon le même pourcentage. Au cours de l'année, 41 ensembles de logements sociaux subventionnés en vertu d'une telle entente ont été approuvés, ce qui donnera 1,070 unités d'habitation. La part du coût que le gouvernement fédéral doit assumer à l'égard de ces projets s'élèvera à environ 12.4 millions de dollars. A la fin de 1969, 212 programmes fédéraux-provinciaux de ce genre, comprenant 16,869 unités, avaient été approuvés. De ce nombre, 14,429 sont des logements à loyer subventionné, calculé d'après le revenu des locataires, tandis que les autres sont loués à un loyer

Commitments 1968



\$668.1 million

Engagements 1969



709.1 millions de dollars

Other Subsidies on public housing projects, grants, urban renewal studies, scholarships, fellowships, information Services

Section 23 A,B,C Urban renewal

Section 36 H Sewage treatment projects

Section 36 B Student housing

Section 35 A,C,D Public housing

Section 16 Low-rental housing

Section 40 Loans for home-ownership and rental housing

Autre Subventions pour logements sociaux, octrois, études de rénovation urbaine, bourses, services d'information

Article 23 A,B,C Rénovation urbaine

Article 36 H Épuration des eaux-vannes

Article 36 B Logements pour étudiants

Article 35 A,C,D Logements sociaux

Article 16 Logements à loyer modique

Article 40 Prêts pour propriétaires-occupants et logements à loyer

housing accommodation secured by way of lease. While this technique does not add to the public housing stock it can provide for immediate relief as well as an opportunity for low-income families to achieve a greater feeling of individuality. As this policy is relatively new and depends on a reasonable number of vacancies on the market there were no applications for Federal assistance during the balance of 1969.

In addition to the Federal assistance available for rental accommodation for individuals and families of low-income, the Federal Government has entered into joint programmes with some provinces to provide home-ownership housing.

Under arrangements with the Provinces of Nova Scotia and Prince Edward Island and their Housing Commissions, assistance may be given under the National Housing Act for co-operative house-building. In 1969, projects were approved for 1,049 units in Nova Scotia and 12 units in Prince Edward Island. Since the inception of the programme in 1953, 2,637 units have been approved in Nova Scotia. Since 1960, 152 units have been approved under similar arrangements in Prince Edward Island.

In April, 1965 agreement was reached between the Federal Government and the Province of Saskatchewan for a joint programme to provide home-ownership housing for Métis and enfranchised Indians in sparsely settled regions of Northern Saskatchewan. During 1968, agreement was reached whereby a further 300 units would be provided. To date, 168 units have been approved. A similar agreement was also reached in 1968 between the Federal Government and the Province of Manitoba to provide up to 100 dwelling units in remote areas of the province for Métis and enfranchised Indians. In October, 1969 an agreement was reached between the Federal Government and the Province of Alberta to provide up to 200 dwelling units in remote areas of Northern Alberta over a three-year period. The programme is directed primarily to people of Indian origin.

fixe qui suffit à récupérer les coûts en immobilisations et les frais d'exploitation. La somme que le gouvernement fédéral a dû payer en 1969, soit 75 p. 100 des pertes d'exploitation subies en 1968, est évaluée à 4 millions. (SLC-Tableaux 40, 41).

Au mois de mai 1969, le gouvernement fédéral a annoncé que pour aider les familles à revenu modique à s'intégrer davantage à leur milieu, il était disposé à payer 50 p. 100 des pertes d'exploitation subies par les provinces, les municipalités ou des organismes de celles-ci, à l'égard de logements loués à bail. Alors que cette mesure n'ajoute rien aux réserves de logements sociaux, elle peut apporter un soulagement immédiat à la situation et donner en même temps aux familles en cause une sensation réconfortante d'individualité. Vu que l'adoption de cette ligne de conduite est relativement nouvelle et ne peut être appliquée que s'il existe un nombre raisonnable de logements vacants sur le marché, aucune demande d'aide n'a été adressée au gouvernement fédéral durant le reste de l'année 1969.

En plus de l'aide financière offerte pour l'aménagement de logements à loyer à l'intention des personnes et des familles à faible revenu, le gouvernement fédéral s'est entendu avec certaines provinces pour réaliser des programmes d'habitations destinées à de futurs propriétaires.

D'accord avec la Nouvelle-Ecosse, l'Île-du-Prince-Édouard et la commission de logement respective de ces deux provinces, le gouvernement fédéral peut accorder une aide financière aux termes de la Loi pour la construction de logements suivant le régime de la coopération. En 1969, la Société a approuvé la construction de 1,049 unités en Nouvelle-Ecosse et de 12 unités dans l'Île-du-Prince-Édouard. Depuis l'adoption de ce programme en 1953, 2,637 logements ont été approuvés en Nouvelle-Ecosse et depuis 1960, 152 logements ont été approuvés dans l'Île-du-Prince-Édouard.

En avril 1965, le gouvernement fédéral a conclu une entente avec la Saskatchewan en vue de réaliser un programme conjoint visant à procurer des logements aux Métis et aux Indiens émancipés qui habitent les régions du nord de la province. Durant l'année 1968, des accords ont été conclus prévoyant la construction de 300 autres unités. A ce jour, on y a approuvé la construction de 168 habitations. Une entente fut aussi conclue avec le Manitoba en vue de construire 100 habitations dans les régions éloignées de la province, à l'intention des Métis et des Indiens émancipés. Au mois d'octobre 1969, une entente semblable a été conclue avec l'Alberta relativement à la construction de 200 habitations dans les régions éloignées du nord de cette province au cours d'une période de trois ans.

Loans for Low-Rental Projects

Much of the achievement in 1969 in the area of low-rental accommodation was directly attributable to amendments to the National Housing Act authorized by Parliament in June. The changes under section 16 of the Act – whereby accommodation is provided for those who cannot afford open market rents and who do not qualify for public housing – were particularly effective.

Prior to the June, 1969 amendments to the National Housing Act, the Corporation could make 90 per cent low-interest long-term loans to limited-dividend companies and non-profit corporations to assist in financing low-rental housing projects for individuals and families of low income.

The June amendments authorized the Corporation to make 95 per cent loans to any person for the purpose of assisting in the construction, purchase or improvement of a low-rental housing project or in the purchase of existing buildings and their conversion into a low-rental housing project. One of the features in the June amendments was the removal of the limited-dividend condition which resulted in a renewed interest in the production of this type of accommodation. Commitments more than doubled the 1968 activity.

Les prêts pour les habitations à loyer modique

Une grande partie des habitations à loyer modique réalisées en 1969 peuvent être attribuées directement aux modifications apportées à la Loi nationale sur l'habitation par le Parlement, au mois de juin dernier. Les changements relatifs à l'article 16 de la Loi, qui permettent maintenant de fournir des habitations aux personnes qui ne peuvent s'en procurer sur le marché libre et qui toutefois ne sont pas admissibles dans les logements à caractère social, ont été particulièrement efficaces.

Avant la modification de la Loi nationale sur l'habitation, au mois de juin 1969, la Société pouvait consentir des prêts à long terme et d'un intérêt peu élevé, équivalant à 90 p. 100 de la valeur des projets en cause, à des compagnies à dividendes limités et à des sociétés sans but lucratif pour aider à financer des ensembles de logements à loyer modique destinés à des personnes et à des familles à faible revenu.

Depuis le mois de juin, la Société peut consentir des prêts de 95 p. 100 à des personnes désireuses de construire, d'acheter ou d'améliorer un ensemble de logements à loyer modique ou d'acheter des bâtiments existants et de les transformer en logements à loyer modique. Une des



During 1969, 67 loans were approved to private entrepreneurs amounting to \$89 million. This provided 7,364 housing units and 358 hostel beds for individuals and families in the low and moderate income groups. Non-profit corporations received 173 loans amounting to \$91 million for 3,022 self-contained units and hostel accommodation for 9,150 persons. (CHS Tables 40, 41)

The year before, 19 loans were approved to limited-dividend companies for \$23 million. These provided 1,956 housing units. Non-profit corporations received 125 loans for \$58 million for 2,237 self-contained units and hostel accommodation for 5,940 persons.

Assistance to non-profit corporations has been available since 1964. Including 1969 activity, 513 loans for \$214 million have been approved. The programme has produced 9,233 units of housing and 21,962 hostel beds.

The limited-dividend provisions have been a part of the National Housing Act since 1946. During this time, 574 loans have been approved in a total amount of \$379 million. Activity under this section of the Act has resulted in the production of 46,046 units of housing and 1,473 hostel beds, in both cases for families and individuals of low income.

Loans for Student Housing Projects

Under the National Housing Act, 90 per cent loans can be made, with the concurrence of a province, for the construction of student housing projects or for the acquisition of existing buildings and their conversion into student housing projects.

The June, 1969 amendments extended the authority of the Corporation to make loans for improvement or acquisition of existing student housing projects. The loans are available to a province or its agency, a municipality or its agency, a hospital, a school board, a university or college, a co-operative association or a charitable corporation.

Throughout the year, 58 loans amounting to \$68 million were approved providing 1,627 dwelling units and 9,703 hostel beds. In 1968, 46 loans amounting to \$60 million resulted in 1,282 dwelling units and 9,821 hostel beds.

caractéristiques de ces amendements a été l'abolition de la restriction visant le dividende limité, ce qui a eu pour effet de susciter un nouvel intérêt pour la production de logements de ce genre. En réalité, la valeur des sommes engagées a presque doublé la valeur des engagements de 1968.

Au cours de 1969, des entrepreneurs du secteur privé ont obtenu 67 prêts d'une valeur globale de 89 millions de dollars, ce qui a permis d'aménager 7,364 unités de logement et 358 places dans des résidences communes pour des gens appartenant aux classes inférieure et moyenne de revenus. Des corporations sans but lucratif ont reçu 173 prêts s'élevant à 91 millions pour l'aménagement de 3,022 logements complets et de résidences communes pouvant loger 9,150 personnes. (SLC-Tableaux 40, 41).

L'année précédente, 19 prêts représentant 23 millions avaient été consentis à des compagnies à dividendes limités, ce qui avait permis d'aménager 1,956 unités d'habitation. Des corporations sans but lucratif avaient reçu 125 prêts d'une valeur de 58 millions pour construire 2,237 logements complets et des résidences communes pouvant loger 5,940 personnes.

Une aide financière aux corporations de ce genre est prévue depuis 1964. Compte tenu de l'activité de 1969, 513 prêts d'une valeur globale de 214 millions ont été approuvés, ce qui a aidé à produire 9,233 unités de logement et 21,962 places dans des résidences communes.

Les dispositions visant les prêts aux compagnies à dividendes limités font partie de la Loi nationale sur l'habitation depuis 1946. A ce jour, 574 prêts valant 379 millions de dollars ont permis de produire 46,046 unités de logement et 1,473 places dans des résidences communes, toujours pour des familles et des personnes à faible revenu.

Les prêts pour loger les étudiants

Selon la Loi nationale sur l'habitation, la Société, avec l'approbation de la province en cause, peut consentir des prêts de 90 p. 100 pour aider à construire des résidences d'étudiants ou à faire l'acquisition de bâtiments et à les transformer aux mêmes fins.

Les modifications du mois de juin 1969 avaient pour but d'autoriser la Société à consentir des prêts pour l'amélioration ou l'acquisition de résidences pour étudiants. Ces prêts peuvent être offerts à une province, à une municipalité ou à un organisme de celles-ci, à un hôpital-école, une commission scolaire, une université ou un collège, une association coopérative ou une société de bienfaisance.

Au cours de l'année, la Société a approuvé 58 prêts valant 68 millions de dollars pour aider à

Activity thus far brings to 289 and \$362 million the number and amount of student housing loans approved during the nine-year history of the programme. Altogether 5,041 dwelling units and 59,691 hostel beds have been approved. (CHS Table 42)

Loans by the Corporation for Home-Ownership and Rental Housing

Only one-quarter of a total capital budget of \$680 million was set aside for lending in support of the private market in 1969.

With the largest part of available funds devoted to the production of low-rental housing and other programmes authorized under the National Housing Act, Corporation loans for home-ownership were limited to prospective home-owners experiencing the greatest need and unable to arrange financing from market sources. At the same time, direct Corporation loans for rental housing were restricted to new resource communities.

In total, the Corporation made loans for home-ownership in 1969 for 6,800 units compared with 13,315 in 1968. Included in the 1969 approvals were loans for three projects for 339 units of condominium housing. One of the projects provided a new approach in producing housing for low-income families. The experiment comprised the construction, in two neighborhoods in the City of Ottawa, of several hundred row housing units. One-half of the units were sold under the condominium concept and the other half were rented, in both cases to families with annual incomes less than \$7,500.

Loans by the Corporation to assist in the construction of rental accommodation in new resource communities accounted for a total of 2,000 units compared with 1,028 in 1968.

Although some of the June, 1969 changes in the National Housing Act aroused some interest on the part of approved lenders in financing existing housing, the Corporation was called upon to provide most of the funds required for the purchase, refinancing or improving of existing dwellings. Loans were made on 3,789 units compared with 3,660 units in 1968. (CHS Tables 32-35)

loger 9,703 étudiants dans des résidences ainsi que 1,627 étudiants mariés et leur famille dans des logements complets. En 1968, 46 prêts valant 61 millions avaient aidé à loger 9,821 étudiants dans des résidences et 1,282 étudiants mariés avec leur famille dans des logements complets.

Jusqu'à ce jour, soit au cours d'une période de neuf ans, 289 prêts d'une valeur globale de 362 millions ont été approuvés pour loger au total 59,691 étudiants dans des résidences et 5,041 étudiants mariés dans des logements complets. (SLC-Tableau 42)

Les prêts de la Société aux propriétaires et à des fins de location

Des 680 millions de dollars prévus au budget des immobilisations, le quart seulement a servi à appuyer le marché privé, en 1969.

Alors que la plus grande partie des capitaux disponibles ont été affectés à la production d'habitations à loyer modique et à d'autres programmes autorisés aux termes de la Loi nationale sur l'habitation, la Société a réservé les prêts qu'elle consent elle-même aux futurs propriétaires qui en avaient le plus besoin et qui semblaient incapables de se procurer l'aide financière nécessaire des prêteurs ordinaires. Par ailleurs, la Société a consenti des prêts pour des logements à loyer uniquement dans les nouvelles villes dont l'existence dépend de l'exploitation de richesses naturelles.

Au total, les prêts consentis par la Société à des futurs propriétaires en 1969 ont permis de construire 6,800 unités d'habitation comparativement à 13,315 en 1968. Ce nombre comprend des prêts accordés pour réaliser trois ensembles formant 339 habitations en copropriété. Un de ces ensembles est habité par des familles à faible revenu. Plusieurs centaines de logements en rangée ont ainsi été construits dans deux quartiers de la ville d'Ottawa. La moitié de ceux-ci ont été vendus selon le régime de la copropriété et les autres ont été loués, dans les deux cas, à des familles dont le revenu annuel est inférieur à \$7,500.

Les prêts accordés pour aider à construire des logements à loyer dans de nouvelles localités où l'on exploite des richesses naturelles, ont permis de réaliser 995 unités de logement comparative-ment à 1,028 en 1968.

Bien que certains des changements apportés à la Loi nationale sur l'habitation au mois de juin 1969 aient soulevé un certain intérêt auprès des prêteurs agréés à l'égard du financement des maisons existantes, la Société a dû fournir la plus grande partie des capitaux nécessaires pour aider à acheter, refinancer ou améliorer 3,789 maisons existantes comparativement à 3,660 en 1968. (SLC-Tableaux 32-35)



Loans by Approved Lenders

After a strong start, NHA lenders reduced the pace of their lending in the latter part of the year. Their total investment for new housing was \$650 million compared with \$799 million in 1968. The number of new housing units financed fell to 45,581 from 59,205 in 1968. (CHS Tables 33-35)

Most of the lenders shared in the smaller programme with the largest decline attributable to life insurance and trust companies. In 1969, life insurance companies financed 9,242 units compared with 19,646 the year before, while trust companies financed 14,234 units compared with 16,863 in 1968. The banks showed a decline to 14,802 units in 1969 from 16,316 the previous year.

While loans for rental units accounted for the bulk of the increased activity of approved NHA lenders in 1968, they were responsible for most of the decline in 1969. There were 26,257 rental units approved in 1969 compared with 38,057 units in 1968. At the same time, there was a reduction in owner-applicant loans down to 3,302 units in 1969 from 4,444 units in 1968 and a decrease in builders' loans to 16,022 units in 1969 from 16,704 the year before.

Included in these totals were loan approvals on 24 projects for 2,082 units of condominium housing.

At the same time, lenders approved \$10 million in loans to assist in financing 685 existing dwelling units.

Loans for Home Improvement

In 1969, chartered banks approved 9,142 loans totalling \$22 million as compared to 10,524 loans amounting to \$24 million in 1968. Since the inception of the Home Improvement Loan programme in 1955, a total of 345,330 loans has been made for a total of \$501 million against which the Corporation's liability is \$25 million or 5 per cent of total loans made by each bank. (CHS Table 49)

The banks reported \$59 million as the outstanding debt on home improvement loans at the end of 1969. The Home Improvement Loan Insurance Fund stood at \$4 million. Claims and legal expenses against the Insurance Fund paid to the banks during 1969 amounted to \$496,966 compared with \$324,592 in 1968. Total claims and legal expenses paid to date amount to \$3 million of which \$788,110 has been recovered by the Fund. During 1969 recoveries totalled \$164,597 compared with \$149,472 during 1968.

Les prêts des prêteurs agréés

Après un début d'année très actif, les institutions prêteuses ont réduit le volume de leur activité aux termes de la LNH vers la fin de l'année. Elles ont investi au total 650 millions de dollars pour la nouvelle construction par rapport à 799 millions en 1968 ; le nombre d'habitations ainsi financées est passé de 59,205 en 1968 à 45,581 en 1969. (SLC-Tableaux 33-35)

Cette baisse est répartie entre presque tous les groupes de prêteurs, mais surtout entre les compagnies d'assurance-vie et les compagnies de fiducie. En 1969, les compagnies d'assurance-vie ont financé 9,242 unités de logement comparative-ment à 19,646 l'année précédente, et les compagnies de fiducie, 14,234 au regard de 16,863 en 1968. Les banques ont financé 14,802 unités en 1969, par rapport à 16,316 en 1968.

Alors qu'en 1968 les prêts pour la construction de logements à loyer constituaient le facteur d'augmentation le plus important dans l'activité des prêteurs agréés, c'est dans ce domaine que la réduction a été la plus forte en 1969, soit 26,257 logements seulement comparativement à 38,057 en 1968. Le nombre de prêts aux futurs propriétaires a permis de construire 3,302 unités en 1969 par rapport à 4,444 en 1968 tandis que les prêts aux constructeurs ont aidé à financer 16,022 unités en 1969 au regard de 16,704 l'année précédente. Ces chiffres comprennent les prêts approuvés pour 24 ensembles constituant 2,082 habitations en copropriété.

Les prêteurs ont aussi consenti dix millions de dollars en prêts pour 685 maisons existantes.

Les prêts pour l'amélioration de maisons

En 1969, les banques à charte ont approuvé 9,142 prêts d'une valeur totale de 22 millions de dollars, comparative-ment à 10,524 prêts valant 24 millions en 1968. Depuis l'établissement de ce programme en 1955, 345,330 prêts valant 501 millions ont été approuvés. La responsabilité de la Société est de 25 millions ou 5 p. 100 du total des prêts consentis par chaque banque. (SLC-Tableau 49)

Les banques établissent à 59 millions la valeur de leurs créances au compte des prêts pour l'amélioration de maisons, à la fin de 1969. Le Fonds d'assurance des prêts pour l'amélioration de maisons se chiffre par 4 millions. Le montant des réclamations et des frais juridiques imputés au Fonds d'assurance et payés aux banques, au cours de 1969, s'élève à \$496,966 comparative-ment à \$324,592 en 1968. La valeur totale des réclamations et des frais juridiques payés jusqu'à ce jour s'élève à trois millions. Le Fonds en a récupéré \$788,110 au total et, pour 1969, \$164,597 comparative-ment à \$149,472 en 1968.

Urban Renewal

Activity under the urban renewal provisions of the National Housing Act was restricted following the report of the Task Force on Housing and Urban Development. The report expressed strong reservations about existing approaches to urban renewal and made specific recommendations for the future.

As a result of this report, an in-depth study was undertaken with a view to formulating a new Federal policy for urban assistance. By the end of the year it was clear that Federal urban assistance in the next decade would be based on very different principles from those in the past. Many projects had been deferred in anticipation of the Task Force report and in August a suspension of Federal approval of new projects was put into effect. As an interim measure negotiations were undertaken to permit at least partial implementation of a small number of projects.

During the year the Corporation contributed \$116,417 for urban renewal studies in Hearst, Kapuskasing, Québec and Montréal and approved \$4 million in grants to London, Niagara Falls, Ladner, Cloverdale, Port Coquitlam, Sault Ste. Marie and Windsor to implement schemes. In addition, under agreements with the Province of Québec signed in 1968, contributions were approved for the preparation of 26 urban renewal schemes and for the implementation of schemes in 13 municipalities. (CHS Tables 45, 46)

Land Assembly

The National Housing Act offers two forms of Federal aid for the acquisition and development of land for public housing or general housing purposes.

The Federal Government may provide up to 75 per cent of the cost of assembling raw land for residential development. The balance of the cost is borne by the provincial partner who may ask the municipality concerned to assume a portion of the provincial government's share. Under these arrangements the Federal Government shares 75 per cent of the profits or losses upon disposal of the land.

Six land assembly projects for 960 residential building lots were approved in 1969 under Federal-Provincial partnership agreements. Since the inception of the programme in 1948, a total of

La rénovation urbaine

A la suite du rapport publié par le Groupe d'étude sur le logement et l'aménagement urbain, l'activité de la Société à l'égard de la rénovation urbaine, selon les dispositions de la Loi, a été à la baisse. Le rapport exprimait, en effet, de grandes réserves au sujet de la façon dont on s'occupait de ce problème et formulait des recommandations précises pour l'avenir.

Aussi, le gouvernement fédéral a-t-il décidé d'entreprendre une étude approfondie de la situation en vue d'établir la ligne de conduite qu'il devrait suivre pour aider à l'aménagement des milieux urbains. A la fin de l'année, il était évident que cette forme d'aide, au cours de la prochaine décennie, serait fondée sur des principes très différents par rapport aux années antérieures. Bon nombre de programmes avaient été remis à plus tard en attendant le rapport du Groupe d'étude et, au mois, d'août, le gouvernement fédéral décida de n'approuver aucun nouveau programme. Toutefois, comme mesure intérimaire, des pourparlers furent entamés pour assurer la mise à exécution, au moins partielle, d'un petit nombre de programmes.

Au cours de l'année, la Société a versé la somme de \$116,417 pour des études de rénovation urbaine entreprises à Hearst, Kapuskasing, Québec et Montréal et elle a approuvé des contributions valant au total 4 millions de dollars pour permettre l'exécution de programmes à London, Niagara Falls, Ladner, Cloverdale, Port Coquitlam, Sault Ste. Marie et Windsor. De plus, en vertu d'ententes conclues avec la province de Québec en 1968, des contributions furent approuvées pour aider à la préparation de 26 programmes de rénovation urbaine et à l'exécution de programmes dans 13 municipalités. (SLC-Tableaux 45, 46)

L'aménagement de terrain

La Loi nationale sur l'habitation prévoit deux formes d'aide du gouvernement fédéral pour l'acquisition et l'aménagement de terrains à des fins de logements sociaux ou d'habitation en général.

Le gouvernement fédéral peut payer 75 p. 100 du coût d'aménagement d'un terrain vague à des fins résidentielles. Le reste est à la charge de la province associée au gouvernement fédéral, qui peut demander à la municipalité en cause d'assumer une partie du montant. En vertu de ces ententes, le gouvernement fédéral reçoit 75 p. 100 des profits ou paie le même pourcentage des pertes, à la vente des terrains.

Six programmes approuvés en 1969, permettront d'aménager 960 terrains à bâtir en vertu des ententes précitées. Depuis l'adoption de ce programme en 1948, on a autorisé l'aménagement de

25,568 lots had been authorized for development. Of these 17,416 have been placed in a sales position and 15,261 have been sold. (CHS Tables 47, 48)

Also under Federal-Provincial partnership arrangements approval was given for the acquisition and ultimate development for housing purposes of 1,321 acres of land.

Assistance may also be provided through loans to provinces, municipalities or their agencies up to 90 per cent of the cost of acquiring and developing land. Under this arrangement the Federal loan is repaid over a maximum period of 15 years and disposal of the land is the responsibility of the province, municipality or their agencies. Prior to June, 1969 this assistance was limited to land for public housing projects. In June, 1969 the legislation was extended to include land for general housing purposes. A total of five loans amounting to \$7 million were approved during 1969.

Loans for Sewage Treatment Projects

To assist in the elimination or prevention of water and soil pollution, loans have been available under the National Housing Act to assist any province, municipality or their agencies in the construction or expansion of a sewage treatment project. Repayment of 25 per cent of the loan is forgiven for work completed by a certain date. In the June, 1969 amendments to the Act, the terminal date for partial debt cancellation was extended to March 31, 1975.

Since the inception of the programme late in 1960, 1,523 projects have been undertaken by 1,000 municipalities with loans totalling \$323 million. Loan approvals during 1969 totalled 142 comprising an estimated \$50 million. (CHS Tables 47, 48)

Mortgage Administration

At the end of 1969, \$9 billion of mortgage debt was outstanding from various operations under the National Housing Act representing 27 per cent of all the mortgage debt in Canada. The total increased in 1969 by \$869 million compared to \$594 million in 1968.

Most of the outstanding mortgage debt, \$8 billion, resulted from insured loan operations under the 1954 Act. The remainder was debt arising from joint loan operations in effect prior to 1954 and debt resulting from uninsured loans made by the Corporation.

The Corporation continued to hold the largest single share of the NHA mortgage debt with \$4 billion or 45 per cent at the end of 1969. Life

25,568 terrains. De ce nombre, 17,416 ont été mis en vente et 15,261 ont été vendus. (SLC- Tableaux 47, 48)

Le gouvernement fédéral a aussi conclu des ententes avec les provinces pour faciliter l'acquisition et l'aménagement ultérieur de 1,321 acres de terrain à des fins d'habitation.

Il peut également consentir des prêts de l'ordre de 90 pour cent aux provinces, aux municipalités ou à des organismes de celles-ci, pour les aider à payer le coût d'acquisition et d'aménagement de terrains. Le gouvernement fédéral se fait rembourser dans une période maximale de 15 ans et ce sont les organismes ou administrations qui profitent de ces prêts qui doivent disposer du terrain. Jusqu'au mois de juin 1969, cette forme d'aide était restreinte à des fins de logements sociaux, mais à la suite des modifications à la Loi, il est maintenant possible d'appliquer cette aide à des fins d'habitation en général. Au total, cinq prêts de ce genre représentant 7 millions de dollars ont été approuvés au cours de 1969.

Les prêts pour l'épuration des eaux vannes

Afin d'aider à éliminer ou à enrayer la pollution de l'eau et du sol, la Loi nationale sur l'habitation prévoit des prêts aux provinces, aux municipalités ou à des organismes de celles-ci. L'entente prévoit la remise de 25 p. 100 du prêt si les travaux sont achevés pour une certaine date. Au mois de juin dernier, lors de la modification de la Loi, cette date limite a été reportée au 31 mars 1975.

Depuis l'établissement de ce programme, vers la fin de 1960, 1,523 projets de ce genre ont été approuvés dans 1,000 municipalités, ce qui a nécessité une aide financière de 323 millions de dollars. En 1969, 142 prêts de ce genre, valant au total 50 millions, ont été approuvés. (SLC-Tableaux 47, 48)

La gestion des créances hypothécaires

A la fin de 1969, la valeur totale des créances hypothécaires à recouvrer à la suite de diverses activités entreprises aux termes de la Loi nationale sur l'habitation s'élevait à 9 milliards de dollars, soit environ 27 p. 100 de toutes les créances hypothécaires constituées au Canada. Ce total a augmenté de 869 millions en 1969 comparative-ment à 594 millions en 1968.

La plus grande partie de ces créances hypothécaires, soit la somme de 8 milliards, résulte de prêts assurés consentis en vertu de la Loi de 1954. Le reste est constitué de créances résultant de prêts conjoints consentis en vertu des lois antérieures sur l'habitation et de prêts non assurés consentis par la Société.

insurance companies held \$2 billion while other approved lenders held \$2 billion. Pension funds and other purchasers in the secondary mortgage market accounted for the remainder of \$867 million. (CHS Table 57)

Arrears, Defaults, Claims

Acquisitions from all National Housing Act sources continued at approximately the same rate as the previous year with a total of 241 units being acquired. In most cases the loans were insured and subject to claims on the Mortgage Insurance Fund. However, approved lenders preferred to hold or dispose of 7 properties rather than claim against the Fund.

The Mortgage Insurance Fund paid \$2 million on 176 claims in 1969. This amount was equivalent to 0.03 per cent of the \$7 billion of insured mortgages outstanding. There were 6,933 claims against the Fund by the end of 1969 representing 1.1 per cent of the 650,188 insured loans approved.

For the second consecutive year there were no claims paid under Rental Guarantee contracts. The related mortgage loans will all mature by 1975 and it is expected that the majority of the mortgagors will request cancellation of the contracts coincident with maturity of the loans. It is therefore anticipated that no further claims will take place. Since 1952, 149 claims for \$3 million have been paid.

Loans in arrears for three months or more at 955 were at a similar level to those at the end of 1968. This represented 0.15 per cent of the number of loans outstanding. For loans administered by approved lenders, the proportion of accounts in arrears to accounts under administration at the end of 1969 was 0.16 per cent as compared to 0.14 per cent for loans administered by the Corporation.

Real Estate Administration

Corporation-Owned

During 1969 the Corporation sold 210 houses and one apartment project consisting of 10 units.

At the end of the year the Corporation's portfolio consisted of 9,060 units, made up of 580 single

La Société qui, à la fin de 1969, détenait un portefeuille de 4 milliards de dollars équivalant à 45 p. 100 de toute la dette hypothécaire, continue d'être le plus gros créancier hypothécaire en vertu des lois sur l'habitation. Les compagnies d'assurance sur la vie détenaient 2 milliards du total des créances hypothécaires tandis que d'autres prêteurs agréés en détenaient également environ 2 milliards. Les caisses de retraite et les autres acheteurs intéressés au marché secondaire détenaient 867 millions en créances hypothécaires. (SLC-Tableau 57)

Les arrérages, défauts de paiement et réclamations

La Société a fait l'acquisition de 241 unités d'habitation, ce qui équivaut à peu près au chiffre de l'année précédente. Dans la plupart des cas, il s'agissait de prêts assurés qui ont fait l'objet de réclamations au Fonds d'assurance hypothécaire. Toutefois, les prêteurs agréés ont préféré garder 7 propriétés ou en disposer plutôt que de présenter une réclamation.

En 1969, le Fonds d'assurance hypothécaire a payé 2 millions de dollars répartis en 176 réclamations. Ce montant représente 0.03 p. 100 de la valeur des créances hypothécaires à recouvrer, soit 7 milliards. A la fin de l'année, le nombre de réclamations, soit 6,933, représentait 1.1 p. 100 des 650,188 prêts assurés aux termes de la Loi.

Pour la deuxième année consécutive, aucune réclamation n'a été payée en vertu des contrats prévoyant la garantie de loyer. Les prêts hypothécaires en cause arriveront tous à échéance en 1975 et l'on prévoit que la majorité des débiteurs hypothécaires demanderont alors l'annulation des contrats. Il est donc probable qu'aucune autre réclamation ne soit faite à ce Fonds. Depuis 1952, 149 réclamations représentant 3 millions, ont été payées.

Le nombre de prêts en retard de trois mois et plus s'est élevé à 955, comme en 1968. Par rapport au total des créances à gérer, ce chiffre représente une baisse de 0.15 p. 100. En ce qui concerne les prêts gérés par les prêteurs agréés, la proportion des comptes en retard par rapport au total des créances à gérer, à la fin de 1969, était de 0.16 p. 100 ; dans le cas des prêts gérés par la Société, cette proportion était de 0.14 p. 100.

La gestion des immeubles

Appartenant à la Société

La Société a vendu 210 maisons et 10 appartements au cours de l'année 1969.

À la fin de l'année, la Société était propriétaire de 9,060 unités d'habitation, dont 580 maisons



houses, 2,473 row housing and 6,007 apartment units.

The rental revenue from all Corporation-owned single family dwellings, row housing and apartment units totalled \$9 million. Revenue from all housing units averaged \$1,028 per unit per annum compared with \$958 per unit in 1968. Excluding office administration costs, expenditures in respect of all Corporation-owned units amounted to \$11 million. Of this \$4 million was for maintenance and operating expenses; \$2 million was for payments in lieu of property taxes; depreciation and interest accounted for \$4 million; and the balance of \$1 million was mainly spent on the

unifamiliales, 2,473 maisons en rangée et 6,007 appartements.

Le revenu-loyer de la Société s'est élevé à 9 millions de dollars, ce qui équivaut à une moyenne de \$1,028 par an comparativement à \$958 en 1968, pour des habitations de tous genres. Si on exclut les frais d'administration des bureaux, le chiffre total des dépenses occasionnées pour toutes ces propriétés s'est élevé à 11 millions. De ce montant, 4 millions représentent des frais d'entretien et d'exploitation, 2 millions, des paiements effectués à titre de taxes sur les propriétés, tandis que la dépréciation et les frais d'intérêt ont coûté 4 millions; le reste, soit 1 million, a été affecté

modernization and improvement of apartment projects to provide and maintain a good standard of accommodation.

At the close of 1969, the vacancy rate in Corporation-owned dwellings was 0.9 per cent which is unchanged from the 1968 level.

At the end of 1969, rental arrears amounted to 0.15 per cent of annual rental revenue compared to 0.18 per cent in 1968.

Mortgage Insurance Fund

During 1969 the Corporation, on behalf of the Mortgage Insurance Fund, acquired 192 houses and 35 apartment units and sold 285 houses. By the end of 1969 more than 90 per cent of all houses acquired to date by the Fund had been sold. At the year end, the Corporation was administering, on behalf of the Fund, a portfolio of 819 units. This was made up of 591 row housing and apartment units and 228 houses. Approximately 30 per cent of the houses were located in Elliot Lake, where in the past year there were 127 sales compared with 286 in 1968.

Rental Guarantee Fund

The number of apartment units administered by the Corporation on behalf of the Rental Guarantee Fund, at 454, remained unchanged throughout the year.

Cité du Havre

At the close of the year, 101 of the 114 completed units in Habitat were rented.

Arrangements were completed for the demolition of most of the temporary buildings by the Spring of 1970. The International Trade Centre was rented to Le Cercle Universitaire de Montréal for a period of six years.

A preliminary report was received from a firm of planning consultants engaged by the Corporation and the National Harbours Board to produce a plan for the future development of the area.

Mortgage Marketing

In 1969 initial sales of insured mortgages by approved lenders totalled \$128 million. No mortgages were offered for sale by the Corporation. (CHS Table 50)

Design, Planning and Construction

The Corporation continued, during 1969, to provide architectural, planning and engineering services to Federal-Provincial partnerships, departments and agencies of the Federal Govern-

ment presque entièrement à la modernisation et à l'amélioration des immeubles d'appartements.

A la fin de 1969, le pourcentage des logements inoccupés appartenant à la Société, était de 0.9 p. 100 comme à la fin de 1968.

Par ailleurs, le montant des arrérages à percevoir équivalait à 0.15 p. 100 de tout le revenu-loyer annuel de la Société, comparativement à 0.18 p. 100 en 1968.

Le Fonds d'assurance hypothécaire

Au cours de 1969, la Société a fait l'acquisition de 192 maisons unifamiliales et de 35 appartements ; elle a vendu 285 maisons pour le compte du Fonds d'assurance hypothécaire. A la fin de l'année, plus de 90 p. 100 de toutes les maisons appartenant au Fonds avaient été vendues. La Société avait encore à gérer 819 unités pour le compte du Fonds d'assurance hypothécaire. De ce nombre, 591 étaient des logements en rangée et des appartements ; il y avait aussi 228 maisons unifamiliales dont environ 30 p. 100 sont situées à Elliot Lake, où durant l'année qui vient de s'écouler, la Société a vendu 127 maisons comparativement à 286 en 1968.

Le Fonds de garantie de loyer

Le nombre d'appartements que la Société doit gérer pour le compte du Fonds de garantie de loyer, soit 454, est demeuré le même au cours de toute l'année.

Cité du Havre

A la fin de l'année, 101 des 114 logements parachevés d'Habitat étaient loués.

Des arrangements ont été pris pour que tous les bâtiments temporaires soient démolis au printemps de 1970. Le Centre du commerce international a été loué au Cercle Universitaire de Montréal pour une période de six ans.

Une compagnie d'experts dont la Société et le Conseil des ports nationaux avaient retenu les services pour établir un plan d'aménagement de ce territoire a présenté un rapport préliminaire.

La mise sur le marché des créances hypothécaires

En 1969, la valeur des créances hypothécaires assurées, vendues par les prêteurs agréés, a atteint le chiffre de 128 millions de dollars. La Société, de son côté, n'a mis en vente aucune créance hypothécaire. (SLC-Tableau 50)

L'architecture, l'urbanisme et la construction

Durant toute l'année 1969, la Société a continué de fournir des services dans le domaine de l'architecture, de l'urbanisme et de la technique de con-

ment as well as provincial and municipal governments.

Design and Construction

Construction was started during the year on 27 Federal-Provincial low-rental housing projects comprising 1,027 dwelling units at the following localities: Antigonish, Digby and Yarmouth, in Nova Scotia; Winnipeg in Manitoba; Biggar, Lloydminster, Melville, Nipawin, North Battleford, Prince Albert, Regina, Rosetown, Saskatoon, Unity and Weyburn in Saskatchewan; Edmonton, Fahler and Whitecourt, in Alberta; Burnaby, Prince Rupert, Vancouver and Victoria, in British Columbia; Hay River, Inuvik and Yellowknife, in the North West Territories. Approximately one-quarter of these units were built to plans and specifications prepared by Corporation architects. For the remainder, the builders incorporated their own designs.

In addition to supervision of construction of projects under section 35A of the National Housing Act, the Corporation acted for the Commissioner of the North West Territories in arranging the construction of a privately-owned 100-unit high-rise apartment building at Yellowknife.

Sketch designs were prepared for a 100-unit housing project at Blackhead Road, in St. John's, as part of the overall renewal programme for the redevelopment of the community.

Design work was completed on four projects in Cape Breton. Located in Glace Bay, Sydney and two in New Waterford, the projects will provide 66 family housing units and 60 units for senior citizens.

At the request of the New Brunswick Housing Corporation, design work was undertaken for an addition to a senior citizen project at Campbellton.

In co-operation with the Provinces of Alberta and Saskatchewan, design work was undertaken under Federal-Provincial partnership arrangement for 10 projects ranging in size from 10 to 60 units to provide housing in smaller communities.

Building Standards and Inspections

About 253,000 inspections of houses and 24,000 visits to apartments were carried out during the year. There was as well 9,658 inspections of existing dwellings.

struction, aux associations fédérales-provinciales aux ministères et organismes du gouvernement fédéral ainsi qu'aux gouvernements provinciaux et administrations municipales.

Les plans et la construction

En vertu d'ententes fédérales-provinciales, on a mis en chantier 27 ensembles d'habitations à loyer modique qui représentent 1,027 unités réparties dans les localités suivantes: Antigonish, Digby et Yarmouth en Nouvelle-Ecosse; Winnipeg au Manitoba; Biggar, Lloydminster, Melville, Nipawin, North Battleford, Prince Albert, Regina, Rosetown, Saskatoon, Unity et Weyburn en Saskatchewan; Edmonton, Fahler et Whitecourt en Alberta; Burnaby, Prince Rupert, Vancouver et Victoria en Colombie-Britannique; Hay River, Inuvik et Yellowknife dans les Territoires du Nord-Ouest. Environ le quart de ces habitations ont été construites suivant des plans et cahiers des charges préparés par des architectes de la Société. Quant au reste, les constructeurs ont utilisé leurs propres plans.

En plus de surveiller la construction d'ensembles d'habitations réalisés aux termes de l'article 35A de la Loi nationale sur l'habitation, la Société, au nom du Commissaire des Territoires du Nord-Ouest, a pris des dispositions pour faire construire à Yellowknife, une tour d'appartements comprenant 100 unités et appartenant à des particuliers.

Des esquisses ont été préparées pour un ensemble de 100 habitations à Blackhead Road, à St-Jean (T.-N.), dans le cadre d'un programme global de rénovation et de réaménagement de cette ville.

Des plans ont été terminés en vue de la réalisation de quatre ensembles à Cape Breton. Ces ensembles, dont un sera situé à Glace Bay, un à Sydney et deux à New Waterford, comprendront 66 habitations unifamiliales et 60 logements pour les personnes âgées.

A la demande de la Société d'habitation du Nouveau-Brunswick, la Société a exécuté les plans d'habitations supplémentaires pour les personnes âgées à Campbellton.

En collaboration avec les provinces de l'Alberta et de la Saskatchewan, et selon une entente conclue entre le gouvernement fédéral et ces provinces, des plans ont été préparés pour la réalisation de 10 ensembles variant de 10 à 60 unités et qui seront situés dans des petites localités.

Les normes de construction et les inspections

On estime à 253,000 le nombre d'inspections de maisons et à 24,000 les visites d'appartements effectués au cours de l'année, afin de s'assurer que les constructeurs se conforment aux normes

At the same time, the Corporation actively participated in the preparation of the 1970 National Building Code through membership on virtually every committee dealing with the Code. Regular participation continued on standards and specifications committees concerned with materials to ensure that those used in residential construction are adequate, consistent with current building practices.

The Corporation provided technical assistance to the Department of Industry, Trade and Commerce in connection with a programme for the construction of Canadian-style houses in France.

Research and Community Planning

Under Part V of the National Housing Act the Corporation sponsors and supports information, educational and research activities directed towards the improvement of housing conditions and community development in Canada.

In carrying out these responsibilities, the Corporation provides financial assistance to individuals, educational institutions, industrial and professional firms or government agencies. This assistance is in the form of research, study and development grants, fellowships and scholarships. In furthering these activities during the year 1969, the Corporation expended \$4 million both on its own account and through arrangements with other agencies.

Technical Investigations

In co-operation with the National Research Council, the Corporation continued its investigation of new materials, methods and equipment to determine their suitability for houses financed under the National Housing Act. This programme was carried out with the assistance of a grant of \$150,000.

The Ontario Research Foundation received a grant of \$561,400 to develop apparatus to eliminate the need for water supply and sewer lines from multi-storey buildings and also the need for garbage removal.

Grants totalling \$63,100 were made to Scanada Consultants Limited for the first two phases of a study of industrialized housing production potentials.

prescrites. Il faut ajouter à cela 9,658 inspections de maisons existantes.

Par ailleurs, la Société a participé d'une façon très active à la préparation du Code national du bâtiment, édition de 1970, en se faisant représenter dans à peu près tous les comités qui ont pris part à ce travail. Elle a continué de se faire représenter également aux comités qui étudient les normes et les devis portant sur les matériaux employés dans la construction résidentielle afin de s'assurer qu'ils sont conformes aux bonnes pratiques couramment mises en oeuvre dans la construction.

En rapport avec un programme de construction de maisons d'un style typiquement canadien en France, la Société a accordé une aide technique au ministère de l'Industrie.

Les recherches et l'urbanisme

Aux termes de la Partie V de la Loi nationale sur l'habitation, la Société prend les mesures nécessaires pour faciliter la compilation et la diffusion de renseignements ainsi que la poursuite d'études et de recherches en vue d'améliorer la situation du logement et de l'aménagement des collectivités au Canada. Elle offre des subventions et des bourses d'études à des personnes, à des institutions d'enseignement, à des industries et à des bureaux de professionnels ou encore à des organismes gouvernementaux pour les aider à effectuer les recherches et les études nécessaires. Ainsi, la Société a dépensé 4 millions de dollars en 1969 pour des travaux qu'elle a entrepris elle-même et fait exécuter par d'autres organismes.

Les enquêtes techniques

En collaboration avec le Conseil national de recherches, la Société a continué de favoriser des recherches sur les matériaux, les méthodes et l'outillage employés en construction, afin de déterminer ceux qui peuvent s'appliquer le plus avantageusement et le plus économiquement à la construction d'habitations financées selon la Loi nationale sur l'habitation. Ce programme a nécessité une subvention de \$150,000.

L'Ontario Research Foundation a bénéficié d'une subvention de \$561,400, en vue de perfectionner un dispositif qui permet d'éliminer les conduites d'approvisionnement d'eau et les conduites d'égout dans les bâtiments qui comprennent beaucoup d'étages ainsi que le besoin d'enlever les déchets.

Des subventions s'élevant à un total de \$63,100 ont été versées à la compagnie Scanada Consultants Limited pour lui permettre d'entreprendre les deux premières phases d'une étude portant sur les possibilités de produire des habitations constituées d'éléments préfabriqués.



Community Planning and Housing Investigation

The University of Manitoba received a grant of \$130,000 for the third year of a programme of research being carried out by the Centre for Settlement Studies on the nature and purposes of single enterprise communities in Canada.

The National Capital Commission received a grant of \$250,000 to assist in the development of a data information system.

A \$30,000 grant was made to the University of Winnipeg to assist in the establishment of an Institute of Urban Studies.

A grant of \$180,000 was made to the University of Montreal for an extended programme of research on urban problems.

York University received a grant of \$61,295 for a study on the interaction of housing and human behaviour to be based on research in the Edgely Development in Toronto.

A grant of \$39,650 was made to the Canadian Welfare Council to continue the objectives of the 1968 Canadian Conference on Housing.

A contribution of \$100,000 was made to the Canadian Council on Urban and Regional Research to meet part of the costs of designing an urban information system for Canada.

The National Labour-Cooperative Committee received a grant of \$50,000 to assist in the development of a regional structure for the Committee's programme of co-operative housing development across Canada.

Grants of \$191,335 and \$142,400 respectively were made in support of the activities of the Community Planning Association of Canada and the Canadian Council on Urban and Regional Research.

Fellowships and Scholarships

Fellowships of from \$3,000 to \$5,000 plus tuition fees were awarded to 154 students for full time graduate study in urban and regional affairs. Seven Travelling Scholarships were awarded to students in Canadian Architectural Schools for a tour to examine residential design in Canada and the United States.

L'urbanisme et les études sur l'habitation

Pour la troisième année consécutive, l'Université du Manitoba a reçu une subvention de \$130,000 pour aider son comité d'étude des collectivités humaines à poursuivre son programme de recherches, qui porte surtout sur la nature et les buts des villes et localités à industrie unique au Canada.

La Commission de la Capitale nationale a reçu une subvention de \$250,000 pour aider au perfectionnement d'un système de compilation des données.

L'Université de Winnipeg a reçu une subvention de \$30,000 pour l'aider à établir un institut d'études des affaires urbaines.

L'Université de Montréal a reçu une subvention de \$180,000 pour lui permettre de poursuivre son programme de recherches sur les problèmes des villes.

L'Université York a bénéficié d'une subvention de \$61,295 pour l'aider à étudier les effets réciproques de l'habitation et du comportement humain, d'après une recherche entreprise dans le secteur appelé Edgely Development, de Toronto.

Une subvention de \$39,650 a été accordée au Conseil canadien du bien-être pour que cet organisme continue à poursuivre les objectifs établis lors de la conférence canadienne sur l'habitation de 1968.

Une somme de \$100,000 a été remise au Conseil canadien des recherches urbaines et régionales pour l'aider à payer une partie du coût de l'établissement d'un système d'information sur les questions urbaines pour tout le Canada.

Le National Labour-Cooperative Committee a reçu une subvention de \$50,000 pour l'aider à organiser des cadres régionaux en vue d'exécuter le programme de développement de l'habitation coopérative dans tout le Canada, tel que conçu par le comité.

L'Association canadienne d'urbanisme ainsi que le Conseil canadien des recherches urbaines et régionales ont reçu respectivement un octroi de \$191,335 et de \$142,400 pour les aider à poursuivre leurs activités.

Les bourses d'études

La Société a accordé des bourses de \$3,000 à \$5,000 à 154 étudiants et payé leurs frais de scolarité, pour leur permettre d'entreprendre des études postsecondaires à plein temps dans des disciplines se rapportant aux affaires urbaines et régionales. Sept bourses de voyage d'étude ont été accordées à des étudiants des écoles d'architecture du Canada pour leur permettre d'aller voir sur place des modèles d'architecture résidentielle au Canada et aux États-Unis.

Housing Designs

The Canadian Housing Design Council received a grant of \$65,000 to assist in its efforts to encourage improvement in the design of housing in Canada.

Income

The Corporation's excess of income over expenditures in 1969 was \$20.7 million. Net income was \$9.7 million compared with \$8.5 million in 1968. After transferring this amount to the Reserve Fund and adding to it \$2.9 million profit realized from the sale of property acquired from the Government of Canada, the sum of \$12.6 million with income tax of \$11.0 million brought to \$23.6 million the total credited to the Receiver General.

However, the Receiver General was charged \$38.9 million to finance the Corporation's participation in : The preparation of urban renewal schemes, \$1.9 million ; the implementation of urban renewal schemes, \$21.4 million ; research and planning, \$4.2 million ; operating losses incurred under Federal-Provincial agreements, \$3.2 million ; the forgiveness portion of loans for sewage treatment projects, \$6.2 million ; contribution to public housing agencies for operating losses, \$1.8 million ; extraordinary expenditures arising from Cité du Havre project, \$0.2 million.

Organization and Staff

The Corporation is organized on the general principle that it should provide necessary services to the public consistent with operating economy. The general organization pattern is one of functional decentralization, and as a result 69 field offices and local representatives in outlying areas administer its varied activities throughout the country. These are directed by the Head Office of the Corporation located in Ottawa.

The number of regular and temporary employees at the end of the year was 2,169 compared with 2,136 at the end of 1968. Although there was a slight increase in staff as a result of changing responsibilities, the number is well within the maximum regular staff limit set in February, 1968.

The President and members of the Board of Directors extend their thanks and appreciation to all employees for the loyal and efficient manner in which they continued to discharge their responsibilities throughout 1969.

Les modèles de maisons

Le Conseil canadien de l'habitation a reçu une subvention de \$65,000 pour lui permettre de continuer à encourager l'amélioration des modèles de maisons au Canada.

Le revenu

Le revenu de la Société en 1969 a dépassé les dépenses de 20.7 millions de dollars. Le revenu net a été de 9.7 millions comparativement à 8.5 millions en 1968. Après avoir viré ce montant au Fonds de réserve, y avoir ajouté 2.9 millions de profits réalisés sur la vente d'immeubles acquis du gouvernement du Canada, la somme de 12.6 millions et les 11 millions payés en impôt sur le revenu constituent un total de 23.6 millions porté au crédit du receveur général.

Cependant, la Société a imputé au receveur général la somme de 27.3 millions de dollars pour financer sa participation aux programmes suivants : pour la préparation de programmes de rénovation urbaine, 1.9 million ; pour l'exécution de programmes de rénovation urbaine, 21.4 millions ; pour la recherche et les plans d'aménagement, 4.2 millions ; pour payer les pertes d'exploitation prévues par des ententes fédérales-provinciales, 3.2 millions ; pour payer les remises accordées à l'égard des prêts pour des programmes d'épuration des eaux-vannes, 6.2 millions ; en contributions aux organismes de logements sociaux pour payer les pertes d'exploitation, 1.8 million ; pour payer les frais extraordinaires occasionnés par la gestion de la Cité du Havre, 0.2 million.

L'organisation et le personnel

La Société est organisée de façon à pouvoir fournir les services nécessaires au public selon l'état de l'économie au pays. D'une façon générale, cette organisation vise à une décentralisation sur le plan du fonctionnement et c'est pourquoi la Société compte 69 bureaux locaux et représentants dans des régions éloignées, qui ont pour mandat d'exercer ses diverses formes d'activité dans tout le pays. Quant au siège social, il est situé à Ottawa.

À la fin de l'année 1969, le nombre d'employés réguliers et temporaires de la Société s'élevait à 2,169 comparativement à 2,136 à la fin de 1968. Bien que ce nombre ait augmenté légèrement à la suite de changements dans les attributions, il est encore bien inférieur au nombre maximal d'employés réguliers, fixé en février 1968.

Le président et les membres du Conseil d'administration expriment leur reconnaissance et leur appréciation de la façon loyale et efficace dont tous les employés ont continué de s'acquitter de leurs fonctions au cours de 1969.





Legislation and Policy

In June, the National Housing Act was amended as follows:

The ceiling interest rate for loans by approved lenders under Part I of the National Housing Act was removed. The rate had been restricted by statute to a maximum 2¼ per cent above the long-term government bond rate. Since 1967, the NHA ceiling rate had been established by formula. Under the latest change the rate is freed entirely.

The amortization period on National Housing Act loans for both new and existing housing was extended to 40 years from 35. For existing housing the term cannot exceed the estimated remaining life of the property up to the new maximum of 40 years.

Mortgage insurance fees paid by the borrower were reduced by 50 per cent. Generally, these had been two per cent for home-ownership loans and 2½ per cent for rental loans.

The ratio of loans to lending value was increased to 95 per cent from 90 per cent for the provision of low-rental housing including hostel or dormitory-type structures. Loans may be made to any person or any type of organization, including a co-operative. In addition, loans are available under this amendment for the improvement of such projects.

Specific reference is now made to NHA lending on condominium title. Previously, this form of tenure was accepted by interpretation only.

Section 35C of the National Housing Act was changed to permit high-ratio loans for the assembly of land, not only for public housing, but for residential development of all kinds.

The date on which work must be completed on sewage treatment projects to earn the partial debt cancellation was extended to March 31, 1975 from March 31, 1970.

Approved lenders may now claim the greater of \$250 or the legal costs of acquisition when making a claim against the Mortgage Insurance Fund.

Loan ratios previously prescribed under the Act are now determined by National Housing Loan Regulations.

Loans on existing houses were broadened to include, in addition to the purchase, the improvement and/or alteration or the discharge of encumbrances or any combination of these.

Increases in statutory limits were approved to provide for the continuation of existing programmes until the end of 1971. The aggregate amount for which insurance policies can be issued was increased to \$15 billion. Aggregate advances for Corporation loans were raised to \$6.1 billion. The aggregate of home improvement loans was set at \$600 million. Aggregate payments for research

La législation et la politique

Au mois de juin, la Loi nationale sur l'habitation fut modifiée comme suit :

Le plafond du taux d'intérêt à exiger pour les prêts consentis par les prêteurs agréés aux termes de la partie I de la Loi fut enlevé. Jusque là, la Loi exigeait que ce taux d'intérêt ne dépasse pas de plus de 2¼ p. 100 le taux de rendement des obligations à long terme du gouvernement fédéral. Depuis 1967, on s'en tenait à une formule précise pour fixer le taux d'intérêt maximal de la LNH. A la suite des derniers changements, cette restriction n'existe plus.

La période d'amortissement à l'égard des prêts pour la construction et l'achat de maisons a été prolongée de 35 à 40 ans. Dans le cas des maisons existantes, la durée d'un prêt ne peut pas dépasser la vie utile estimative d'une propriété ni la période maximale de 40 ans.

Les frais d'assurance hypothécaire à la charge de l'emprunteur ont été réduits de 50 p. 100. Auparavant, d'une façon générale, ces frais étaient de 2 p. 100 dans le cas des prêts aux propriétaires et de 2½ p. 100 dans le cas des prêts pour la location.

En ce qui concerne l'aménagement de logements à loyer modique ou de résidences communes, la proportion des prêts par rapport à la valeur d'emprunt a été portée de 90 à 95 p. 100. De plus, des prêts de ce genre peuvent être consentis à toute personne ou à tout genre d'association, y compris une coopérative. En vertu de cette même modification, des prêts sont aussi offerts pour l'amélioration de ces logements.

On a précisé davantage dans la Loi qu'un prêt peut être consenti pour une habitation en copropriété. Autrefois, cette forme de jouissance d'une propriété n'était acceptée que par l'interprétation que l'on donnait à la Loi.

L'article 35C de la Loi a été modifié en vue de permettre le consentement de prêts à proportion élevée pour aménager du terrain non seulement à des fins de logements sociaux mais pour la construction résidentielle en général.

La date limite prévue pour l'achèvement des travaux à l'égard des programmes d'épuration des eaux vannes, en vue de la remise d'une partie de la dette, a été reculée du 31 mars 1970 au 31 mars 1975.

Les prêteurs agréés peuvent maintenant réclamer la somme de \$250 ou les frais légaux occasionnés par l'acquisition d'une propriété, selon lequel est le plus élevé, lorsqu'ils font une réclamation au Fonds d'assurance hypothécaire.

La proportion des prêts autrefois prescrite selon les dispositions de la Loi est maintenant déterminée par les Règlements nationaux visant les prêts pour l'habitation.

and community planning was increased to \$15 million. Funds for student housing projects were brought to \$550 million.

The National Housing Loan Regulations were amended as follows:

In April, the maximum NHA loan was increased to \$25,000 for all new housing, except apartments, for which the limit remained at \$18,000.

In April, provision was made for a minimum five-year term mortgage with monthly payments amortized over not less than 25 years with the renewal or refinancing of the mortgage to be carried out by the same or another approved lender. The amendment also permitted the Corporation to insure the renewed or refinanced loan without a further insurance fee.

Loan ratios, previously prescribed by the National Housing Act, are now determined by Regulation as follows: For home-ownership, 95 per cent of the first \$20,000 of lending value and 80 per cent of the balance subject to a \$25,000 maximum loan. For rental housing, the ratio remained at 90 per cent of lending value, subject to a maximum of \$25,000 per unit in a detached or row house, \$18,000 for each family unit in an apartment building, and \$7,000 per person accommodated in a hostel or dormitory.

Interest Rates

The ceiling under the NHA interest rate formula remained at 9% per cent for the first two quarters. On June 27, the ceiling was removed.

The interest rate for direct Corporation loans on new and existing housing was increased on January 1 to 9 per cent from 8½ per cent and remained at that level until September 15, when it was increased to 9½ per cent.

La portée des prêts pour les maisons existantes a été élargie de façon à s'appliquer non seulement à l'achat de ces maisons, mais aussi à leur amélioration ou modification et à leur dégrèvement ou à un ensemble de ces fins.

Le Parlement a augmenté les limites statutaires des capitaux mis à la disposition de la Société pour lui permettre de poursuivre les programmes en cours jusqu'à la fin de 1971. Le montant global des prêts que la Société peut assurer a été porté à 15 milliards de dollars. La somme globale des avances faites à la Société pour les prêts directs qu'elle consent, a été portée à 6.1 milliards. La somme des prêts pour l'amélioration de maisons a été fixée à 600 millions tandis que la valeur globale des sommes destinées à la recherche et à l'urbanisme a été augmentée jusqu'à 15 millions et le montant des capitaux devant servir à loger les étudiants, à 550 millions.

Les Règlements nationaux visant les prêts pour l'habitation ont subi les modifications suivantes:

Au mois d'avril, le prêt maximal pour un logement familial a été porté à \$25,000, sauf dans le cas des appartements où il est resté à \$18,000.

En avril également, il a été stipulé que des prêts hypothécaires pourraient être consentis pour une période minimale de cinq ans, les paiements étant calculés sur une période d'amortissement d'au moins 25 ans, et qu'il serait possible de renouveler ou de refinancer ces prêts, à la suite d'une entente conclue avec le même prêteur ou un autre. Cette modification permet aussi à la Société d'assurer le prêt renouvelé ou refinancé sans exiger des frais supplémentaires d'assurance.

La proportion des prêts, autrefois prescrite par la Loi, est maintenant déterminée par un règlement, comme suit: Aux futurs propriétaires, 95 p. 100 des premiers \$20,000 de la valeur d'emprunt et 80 p. 100 du reste jusqu'à concurrence du maximum de \$25,000. Dans le cas des logements à loyer, la proportion est restée à 90 p. 100 de la valeur d'emprunt, mais elle ne peut pas dépasser le maximum de \$25,000 s'il s'agit d'une maison isolée ou d'une maison en rangée, \$18,000 pour chaque unité familiale dans un immeuble d'appartements et \$7,000 par personne logée dans une résidence commune.

Le taux d'intérêt

Le taux d'intérêt maximal exigible aux termes de la LNH est resté à 9% p. 100 pendant les deux premiers trimestres, mais le 27 juin, ce maximum fut aboli.

Le taux d'intérêt exigé pour les prêts directs de la Société à l'égard des maisons neuves et existantes est passé de 8½ à 9 p. 100 le 1er janvier et est resté inchangé jusqu'au 15 septembre alors qu'il fut porté à 9½ p. 100.

Central Mortgage and Housing Corporation

Central Mortgage and Housing Corporation is a Federal Crown Corporation incorporated by Act of Parliament in 1945 (RSC 1952, c.46). Under this Act, the National Housing Act, 1954, subsequent amendments and earlier Housing Acts, the Corporation is empowered to :

Insure mortgage loans made by banks, life insurance, trust and loan companies and other approved lenders on new and existing housing ; (NHA Sections 6,7)

Make mortgage loans to borrowers unable to obtain insured loans from private lenders on new and existing housing ; (NHA Section 40)

Make mortgage loans on low-rental housing projects ; (NHA Section 16)

Make loans to universities, co-operative associations, charitable corporations, vocational and technical schools, training hospitals, schools for special groups of handicapped persons, provinces or their agencies and municipalities or their agencies, to assist in providing accommodation for resident students and married students and their families ; (NHA Section 36B)

Make loans to provinces, municipalities or municipal sewerage corporations to assist in the construction or expansion of sewage treatment projects for the control of water and soil pollution ; (NHA Section 36F)

Provide insurance to banks on loans made for home improvement, and guarantee returns from moderate-rental housing projects built by life insurance companies and private investors ; (NHA Sections 14, 15, 24, 25, 30)

Buy and sell insured mortgage loans, make loans to mortgage lenders on the security of mortgages and purchase the debentures of lending institutions ; (NHA Section 11) (CMHC Act, Section 28)

Assist provinces and municipalities to re-develop and rehabilitate urban renewal areas in accordance with an official plan ; (NHA Section 23)

Make long-term loans to provinces, municipalities or their agencies for the construction or acquisition of housing projects ; arrange under a Federal-Provincial partnership agreement to build and operate public housing projects ; make loans to assemble land for residential purposes ; and provide grants to aid in meeting operating losses ; (NHA Sections 35A, 35C, 35D, 35E)

Construct, own and manage housing projects on its own account and on behalf of Federal Government departments and agencies ; (NHA Section 37) (CMHC Act, Section 29)

Encourage the development of better housing and sound community planning and, in carrying

La Société centrale d'hypothèques et de logement

La Société centrale d'hypothèques et de logement est une compagnie de la Couronne fédérale, constituée par une Loi du Parlement, en 1945 (SRC 1952, chap. 46). Aux termes de cette Loi, de la Loi nationale de 1954 sur l'habitation, des amendements qu'on y a apportés par la suite et des lois antérieures sur l'habitation, la Société a les pouvoirs suivants :

D'assurer des prêts hypothécaires consentis par les banques, les compagnies d'assurance sur la vie, les compagnies de fiducie et de prêts et d'autres prêteurs agréés, pour la construction de logements et pour l'achat de logements existants ; (LNH, Articles 6, 7)

De consentir des prêts hypothécaires aux emprunteurs qui ne peuvent obtenir un prêt assuré des prêteurs du secteur privé pour la construction de logements et pour l'achat de logements existants ; (LNH, Article 40)

De consentir des prêts hypothécaires pour la construction de logements à bas loyer ; (LNH, Article 16)

De consentir des prêts aux universités, aux associations coopératives, aux sociétés de charité, aux écoles de formation professionnelle et technique, aux hôpitaux, aux écoles établies pour des groupes spéciaux de personnes handicapées, aux provinces et aux municipalités ou à des organismes de celles-ci, en vue d'aider à fournir des logements aux étudiants en résidence ainsi qu'aux étudiants mariés et à leur famille ; (LNH, Article 36B)

De consentir des prêts aux provinces, aux municipalités ou aux corporations municipales de système d'égout pour faciliter la construction ou l'agrandissement d'installations devant servir à l'épuration des eaux-vannes, en vue d'enrayer la pollution de l'eau et du sol ; (LNH, Article 36F)

De donner une assurance aux banques à l'égard des prêts consentis pour l'amélioration de maisons, et de garantir aux compagnies d'assurance sur la vie et aux particuliers qui investissent des capitaux, un revenu sur les ensembles de logements à loyer modique qu'ils construisent ; (LNH, Articles 14, 15, 24, 25, 30)

D'acheter et de vendre des prêts hypothécaires assurés, de consentir des prêts aux prêteurs hypothécaires sur garantie d'hypothèques et d'acheter les obligations des institutions prêteuses ; (LNH, Article 11) (Loi SCHL, Article 28)

D'aider les provinces et les municipalités à réaménager et à restaurer, suivant un plan officiel, certains secteurs choisis à des fins de rénovation urbaine ; (LNH, Article 23)

De consentir des prêts à long terme aux provinces, aux municipalités ou à un organisme de

out this responsibility, to undertake or arrange for studies and research on the technical, economic and social aspects of housing. (NHA Sections 31, 32, 33)

celles-ci pour la construction ou l'acquisition d'ensembles d'habitations ; de s'associer au gouvernement d'une province et de conclure une entente avec lui en vue de construire et d'exploiter des ensembles de logements sociaux ; de consentir des prêts pour l'aménagement de terrains à des fins de construction résidentielle et de verser des subventions pour aider à payer les pertes d'exploitation ; (LNH, Articles 35A, 35C, 35D, 35E)

De construire, posséder et gérer des ensembles de logements pour son propre compte et pour le compte de ministères et d'organismes du gouvernement fédéral ;

(LNH, Article 37) (Loi SCHL, Article 29)

D'encourager la réalisation de meilleurs logements et un urbanisme bien pensé et, en s'acquittant de cette responsabilité, d'entreprendre ou de faire effectuer des études et des recherches sur les aspects technique, économique et social du logement. (LNH, Articles 31, 32, 33).

15



Financial Highlights

(in millions of dollars)

Engagements financiers

(en millions de dollars)

Commitments under the Housing Acts	Sommes engagées aux termes des lois sur l'habitation	1969	1968
Home-ownership & rentals Sec. 40 & 40A	Prêts aux propriétaires et pour logements à loyer, Art. 40 & 40A	161.4	251.9
Low income rentals Sec. 16	Habitations à bas loyer, Art. 16	178.2	86.3
Land acquisition Sec. 35C	Acquisition de terrains, Art. 35C	8.2	.1
Public housing Sec. 35D	Logements sociaux, Art. 35D	170.5	128.4
Student housing projects Sec. 36B	Logements pour les étudiants, Art. 36B	54.9	73.8
Sewage treatment projects Sec. 36H	Épuration des eaux-vannes, Art. 36H	50.2	39.5
Urban renewal Sec. 23A, B & C	Rénovation urbaine, Art. 23A, B & C	38.3	37.9
Federal-provincial Sec. 35A—75% share	Accords fédéraux-provinciaux, Art. 35A participation à 75%	36.8	41.0
Borrowings from Government	Emprunts au gouvernement	592.5	507.0
Repayments to Government	Sommes remboursées au gouvernement	126.9	115.0
Part V expenditures	Dépenses selon la Partie V	4.2	3.8
Urban renewal contributions	Contributions pour la rénovation urbaine	24.0	13.0
Operating losses—public housing	Pertes d'exploitation—Logements sociaux	5.2	4.4
Amount forgiven—sewage projects	Remises—Épuration des eaux-vannes	6.2	6.1
Administration expenses	Frais d'administration	23.1	21.4
Total assets at year end	Actif total à la fin de l'année	4,689.4	4,193.6
Net income prior to income tax	Revenu net avant l'impôt sur le revenu	20.8	18.9
Earned surplus to Receiver General	Surplus gagné remis au receveur général	12.6	11.6

Auditors' Report

To the Minister Responsible to
Parliament for Central Mortgage and
Housing Corporation

We have examined the balance sheet of Central Mortgage and Housing Corporation as at December 31, 1969 and the statements of net income, reserve fund and insurance and guarantee funds for the year ended on that date. Our examination included a general review of the accounting procedures and such tests of accounting records and other supporting evidence as we considered necessary in the circumstances.

In our opinion, proper books of account have been kept and the transactions of the Corporation that have come under our notice have been within the powers of the Corporation.

In our opinion, the accompanying statements are in agreement with the books of account of the Corporation and present a true and fair view of the state of affairs of the Corporation as at December 31, 1969 and the results of its operations for the year ended on that date, in accordance with generally accepted accounting principles applied on a basis consistent with that of the preceding year.

W. J. Blakely C.A.
of the firm
England, Leonard, Macpherson & Co.

Jean Valiquette C.A.
of the firm
Maheu, Noël, Anderson, Valiquette
et Associés

Ottawa, February 18, 1970

Rapport des vérificateurs

Au Ministre répondant au Parlement de la
Société centrale d'hypothèques et de
logement

Nous avons examiné le bilan de la Société centrale d'hypothèques et de logement au 31 décembre 1969, et les états du revenu net, fonds de réserve et fonds d'assurance et de garantie pour l'année terminée à cette date. Notre examen a comporté une revue générale des méthodes de comptabilité et tels sondages des livres et des pièces justificatives que nous avons jugés nécessaires dans les circonstances.

A notre avis, des livres de comptes adéquats ont été tenus et les opérations de la Société venues à notre connaissance étaient de la compétence de la Société.

A notre avis, les états ci-annexés sont conformes aux livres de comptes de la Société et présentent un aperçu juste et fidèle de la situation financière de la Société au 31 décembre 1969 et du résultat de ses opérations pour l'année terminée à cette date, suivant les principes comptables généralement acceptés et appliqués de la même manière qu'au cours de l'année précédente.

W. J. Blakely C.A.
de la firme
England, Leonard, Macpherson & Co.

Jean Valiquette C.A.
de la firme
Maheu, Noël, Anderson, Valiquette
et Associés

Ottawa, le 18 février 1970

Central Mortgage and Housing Corporation

Société centrale d'hypothèques et de logement

Balance Sheet

December 31, 1969
(with comparative figures for 1968)

Bilan

au 31 décembre 1969
(avec chiffres comparatifs pour 1968)

Assets	Actif	1969	
Cash	Encaisse	\$ 10,621,751	\$
Accounts Receivable: Due from the Minister Other	Comptes à recevoir: Dû par le ministre Autres	5,142,212 226,598	
Other Assets	Autres actifs	3,405,907	
Loans Statement IV	Prêts État IV	4,063,920,798	\$
Investment under Federal-Provincial Agreements Statement VI	Placements en vertu d'ententes fédérales-provinciales État VI	207,828,265	
Real Estate Statement V	Immeubles État V	50,834,491	
Agreements for Sale and Mortgages, arising from sales of real estate, at cost, including accrued interest	Conventions de vente et prêts hypothécaires, résultant de ventes d'immeubles, au prix coûtant, y compris l'intérêt couru	81,944,474	
Business Premises, Office Furniture and Equipment, at cost, less accumulated depreciation (1969 - \$4,097,388; 1968 - \$3,884,135)	Immeubles à l'usage de la Société, mobiliier de bureau et équipement, au prix coûtant, moins l'amortissement accumulé (1969 - \$4,097,388; 1968 - \$3,884,135)	3,788,853	
		<u>\$4,427,713,349</u>	\$
Assets of the Insurance and Guarantee Funds Statement VIII	Actif des fonds d'assurance et de garantie État VIII	<u>\$ 261,757,390</u>	\$

H. W. Hignett
President/Président

Assets	Passif	1969	1968
Accounts Payable and Accrued Liabilities:	Comptes à payer et passif couru :		
Due to Receiver General :	Dû au receveur général :		
Income Tax	Impôt sur le revenu	\$ 2,584,539	\$ 3,499,306
Reserve Fund	Excédent du fonds de réserve	12,646,467	11,659,398
	Autres	5,779,889	5,786,475
Deposits, Contractors' Holdbacks and Income	Dépôts, retenues d'entrepreneurs et revenu à reporter	8,433,051	8,007,582
Loans from the Government of Canada	Emprunts au gouvernement du Canada		
État VII	État VII	4,341,370,298	3,871,972,596
Unrealized Profits	Profits non réalisés		
on real estate	sur ventes d'immeubles	26,899,105	29,983,725
Reserve Fund	Fonds de réserve		
État III	État III	5,000,000	5,000,000
Capital	Capital		
Authorized and fully paid by the Government of Canada	Autorisé et payé par le gouvernement du Canada	25,000,000	25,000,000
		<u>\$4,427,713,349</u>	<u>\$3,960,909,082</u>
Reserves of the Insurance and Guarantee	Réserves des fonds d'assurance et de garantie		
État VIII	État VIII	\$ 261,757,390	\$ 232,670,671

G. Peskett, C.A.
comptant/Comptable en chef

Statement of Net Income

État du revenu net

Loans: Interest earned from borrowers Interest charged by the Government of Canada	Prêts: Intérêt gagné des emprunteurs Intérêt débité par le gouvernement du Canada
Federal-Provincial Agreements: Interest earned on agreements Interest charged by the Government of Canada	Ententes fédérales-provinciales: Intérêt gagné sur ententes Intérêt débité par le gouvernement du Canada
Agreements for Sale and Mortgages: Interest earned from purchasers Interest charged by the Government of Canada	Conventions de vente et prêts hypothécaires: Intérêt gagné des acheteurs Intérêt débité par le gouvernement du Canada
Real Estate – Corporation Owned: Rental revenue from tenants Maintenance and other property expense, including interest charged by the Government of Canada (1969 - \$2,026,708 ; 1968 - \$2,140,354)	Immeubles – appartenant à la Société: Revenu-loyer Entretien et autres frais d'exploitation des immeubles, y compris l'intérêt débité par le gouvernement du Canada (1969 - \$2,026,708 ; 1968 - \$2,140,354)
Application Fees earned on Mortgage Loans	Droits de demande gagnés sur les prêts hypothécaires
Profit on Disposal of Corporation Owned Real Estate	Profit sur ventes d'immeubles appartenant à la Société
Fees earned for Services to Insurance Funds	Frais imputés aux fonds d'assurance
Fees earned for Services to Government Departments	Frais imputés à différents ministères
Fees earned on Mortgages under Administration	Honoraires gagnés sur prêts hypothécaires administrés pour des tiers
Interest earned on Government of Canada Short Term Securities	Intérêt gagné sur titres à court terme du gouvernement du Canada
Other Income	Autres revenus
Less: Administrative Expenses: Salaries and staff benefits Office supplies Occupancy Communications Travel Other	Moins: Frais d'administration: Salaires et contributions sociales Fournitures de bureau Usage des locaux Communications Voyages Divers

Losses on Insured Corporation Loans	Pertes sur prêts assurés
Net Income before Income Tax	Revenu net avant impôt sur le revenu
Income Tax	Impôt sur le revenu
Net Income, transferred to Reserve Fund	Revenu net, viré au fonds de réserve

Reserve Fund

Fonds de réserve

Balance, January 1	Solde le 1er janvier
Net income for the year	Revenu net pour l'année
Profits realized on sales of properties acquired without cost from the Government of Canada	Profits réalisés sur les ventes d'immeubles acquis à titre gratuit du gouvernement du Canada
Excess over statutory limitation, transferred to the credit of the Receiver General	Excédent sur la limite statutaire, viré au crédit du receveur général
Balance, December 31	Solde le 31 décembre

Notes: Expenses include: Depreciation Directors' remuneration	Notes: Les frais incluent : Amortissement Rémunération des administrateurs
---	--

Statement/État II

Year ended December 31, 1969
Année terminée le 31 décembre 1969

Year ended December 31, 1968
Année terminée le 31 décembre 1968

\$237,762,425		\$210,089,904	
202,959,221	\$ 34,803,204	177,473,030	\$ 32,616,874
9,409,453		7,078,629	
8,946,880	462,573	6,728,663	349,966
5,026,057		5,411,243	
1,179,065	3,846,992	1,252,184	4,159,059
9,420,026		8,955,311	
10,605,211	(1,185,185)	10,834,895	(1,879,584)
	2,929,620		2,393,363
	743,143		566,467
	622,842		666,377
	988,625		1,000,912
	165,158		177,437
	471,797		384,436
	71,003		64,372
	43,919,772		40,499,679
17,623,287		16,310,478	
595,566		618,578	
956,967		949,295	
504,661		467,538	
848,275		848,475	
2,600,502		2,320,828	
23,129,258		21,515,192	
33,089	23,162,347	43,663	21,558,855
	20,757,425		18,940,824
	11,027,000		10,457,000
	\$ 9,730,425		\$ 8,483,824

Statement/État III

1969	1968
\$ 5,000,000	\$ 5,000,000
9,730,425	8,483,824
2,916,042	3,175,574
17,646,467	16,659,398
12,646,467	11,659,398
\$ 5,000,000	\$ 5,000,000

1969
\$ 1,880,443
\$ 70,176

1968
\$ 1,968,148
\$ 60,254

Loans

Prêts

Uninsured Loans:

Homeowners (NHA 1944) – Corporation's share of loans made jointly with Lending Institutions

Homeowners (NHA 1944)

Low Rental Housing

Rental Guarantee Contracts

Primary Industry Housing

Student Housing

Municipal Sewage Treatment Projects

Land Assembly

Public Housing

Urban Renewal

Insured Loans:

Made directly by the Corporation

Made by agents of the Corporation

Purchased from Approved Lenders

Accrued interest

Prêts non assurés:

Aux propriétaires-occupants (LNH 1944) – part de la Société des prêts consentis conjointement avec des institutions prêteuses

Aux propriétaires-occupants (LNH 1944)

Logements à loyer modique

Comportant un contrat de garantie de loyer

Aux industries primaires

Logement d'étudiants

Pour projets municipaux d'épuration des eaux-vannes

Aménagement de terrain

Pour le logement public

Rénovation urbaine

Prêts assurés:

Consentis directement par la Société

Consentis par des agents de la Société

Acquis de prêteurs agréés

Intérêt couru

Real Estate

Immeubles

Constructed by the Corporation or acquired from the Government of Canada:

Single houses

Row housing

Multiple dwellings

Acquired as a result of default:

Row housing

Multiple dwellings

Other

Construits par la Société ou acquis du gouvernement du Canada:

Maisons unifamiliales

Maisons en rangée

Maisons multifamiliales

Propriétés acquises par défaut de paiement:

Maisons en rangée

Maisons multifamiliales

Autres

For the year 1969 Pour l'année 1969	For the year 1969 Pour l'année 1969	December 31 1969 31 décembre 1969	December 31 1969 31 décembre 1969	December 31 1968 31 décembre 1968
Advances Avances	Net reductions Dédutions nettes	Number of loans Nombre de prêts	Value Valeur	Value Valeur
	\$ 10,002,431	47,602	\$ 31,364,629	\$ 41,367,060
	1,798,416	2,880	10,282,219	12,080,635
\$ 84,554,163	2,648,979	840	332,550,003	250,644,819
	3,589,008	501	45,685,405	49,274,413
	294,675	7	505,795	800,470
63,444,061	2,352,242	260	281,010,505	219,918,686
39,463,834	10,215,261	1,380	186,352,067	157,103,494
4,095,481	16,358	7	4,113,201	34,078
92,550,334	(1,478,447)	350	287,331,768	193,302,987
5,485,460	124,991	28	7,919,842	2,559,373
238,552,391	69,234,063	211,466	2,677,607,375	2,508,289,047
	11,204,149	16,195	150,632,874	161,837,023
	371,468	766	6,818,331	7,189,799
\$528,145,724	\$110,373,594	282,282	4,022,174,014	3,604,401,884
			41,746,784	31,429,152
			\$4,063,920,798	\$3,635,831,036

Statement/État V

December 31 1969 31 décembre 1969	December 31 1969 31 décembre 1969	December 31 1969 31 décembre 1969	December 31 1969 31 décembre 1969	December 31 1968 31 décembre 1968
Dwelling units Unités de logement	Cost Prix coûtant	Accumulated depreciation Amortissement accumulé	Net book value Valeur nette aux livres	Net book value Valeur nette aux livres
582	\$ 5,314,916	\$ 1,887,979	\$ 3,426,937	\$ 3,756,815
1,100	7,432,091	2,941,369	4,490,722	4,649,598
609	4,319,076	2,723,180	1,595,896	1,716,255
1,373	11,927,190	2,458,193	9,468,997	9,764,651
5,628	41,469,985	10,734,410	30,735,575	31,770,820
	1,170,319	53,955	1,116,364	925,149
9,292	\$71,633,577	\$20,799,086	\$50,834,491	\$52,583,288

**Investment under
Federal-Provincial
Agreements**

**Placements en
vertu d'ententes
fédérales-provinciales**

Rental Housing Projects
Land Assembly Projects

Projets de logements à loyer
Projets d'aménagement de terrain

Less : Accumulated recovery of investment in Rental
Housing Projects

Moins : recouvrement accumulé sur les
placements dans les projets de
logements à loyer

Advances to Municipalities repayable by
instalments
Current accounts with Provincial Governments
Advances and current accounts with Muni-
cipalities and Housing Authorities
Accrued interest

Avances aux municipalités, remboursables par
versements
Comptes courants : gouvernements provinciaux
Avances et comptes courants : municipalités et
commissions de logement
Intérêt couru

**Borrowings from the
Government of Canada**

**Emprunts au
gouvernement du Canada**

For Loans
For Investment under Federal-Provincial
agreements
For Real Estate

Pour prêts
Pour placements en vertu d'ententes fédérales-
provinciales
Pour immeubles

Accrued interest

Intérêt couru

For the year 1969 Pour l'année 1969	For the year 1969 Pour l'année 1969	December 31 1969 31 décembre 1969	December 31 1968 31 décembre 1968
Additions	Dispositions	Net book value	Net book value
Additions	Dispositions	Valeur nette aux livres	Valeur nette aux livres
\$24,102,617		\$163,303,488	\$139,200,871
22,231,011	\$ 4,143,814	42,811,333	24,724,136
<u>\$46,333,628</u>	<u>\$ 4,143,814</u>	206,114,821	163,925,007
		9,813,070	8,623,253
		196,301,751	155,301,754
		2,968,724	3,490,395
		3,445,256	2,832,375
		5,002,754	4,381,123
		109,780	108,954
		<u>\$207,828,265</u>	<u>\$166,114,601</u>

Statement/État VII

For the year 1969 Pour l'année 1969	For the year 1969 Pour l'année 1969	December 31 1969 31 décembre 1969	December 31 1968 31 décembre 1968
Borrowed Emprunté	Repaid Remboursé	Balance Solde	Balance Solde
\$545,500,000	\$119,720,095	\$4,045,348,682	\$3,619,568,777
47,000,000	4,830,263	201,542,502	159,372,765
	2,302,824	65,075,061	67,377,885
<u>\$592,500,000</u>	<u>\$126,853,182</u>	4,311,966,245	3,846,319,427
		29,404,053	25,653,169
		<u>\$4,341,370,298</u>	<u>\$3,871,972,596</u>

Insurance and Guarantee Funds

Fonds d'assurance et de garantie

Assets	Actif	December 31 1969 31 décembre 1969	December 31 1969 31 décembre 1969
Mortgage Insurance Fund	Fonds d'assurance hypothécaire		
Cash	Encaisse	\$ 838,195	\$
Accounts receivable from Central Mortgage and Housing Corporation	Comptes à recevoir de la Société centrale d'hypothèques et de logement	1,141,137	
Securities issued or guaranteed by the Government of Canada, at amortized cost, including accrued interest (approximate market value, 1969 – \$147,747,000; 1968 – \$134,700,000)	Titres émis ou garantis par le gouvernement du Canada, au coût amorti, y compris l'intérêt couru (valeur approximative du marché, 1969 – \$147,747,000; 1968 – \$134,700,000)	173,522,469	1
Mortgages arising from sales of real estate, including accrued interest	Hypothèques résultant de ventes d'immeubles, y compris l'intérêt couru	71,661,546	
Real estate, at lower of cost or estimated realizable value	Immeubles, au plus bas du prix coûtant ou de la valeur estimative de réalisation	5,668,315	
Insurance in force December 31 1969 – \$7,412,000,000; 1968 – \$6,732,000,000	Assurance en vigueur le 31 décembre 1969 – \$7,412,000,000; 1968 – \$6,732,000,000		
Claims in process for payment December 31 1969 – \$715,000; 1968 – \$484,000	Réclamations en voie de règlement le 31 décembre 1969 – \$715,000; 1968 – \$484,000		
		<u>\$252,831,662</u>	<u>\$2</u>
Home Improvement Loan Insurance Fund	Fonds d'assurance des prêts pour l'amélioration de maisons		
Cash	Encaisse	\$ 21,617	\$
Accounts receivable from Central Mortgage and Housing Corporation	Comptes à recevoir de la Société centrale d'hypothèques et de logement	3,018	
Securities issued or guaranteed by the Government of Canada, at amortized cost, including accrued interest (approximate market value, 1969 – \$2,835,000; 1968 – \$3,004,000)	Titres émis ou garantis par le gouvernement du Canada, au coût amorti, y compris l'intérêt couru (valeur approximative du marché, 1969 – \$2,835,000; 1968 – \$3,004,000)	3,389,201	
Mortgages arising from sales of real estate, including accrued interest	Hypothèques résultant de ventes d'immeubles, y compris l'intérêt couru	139,100	
Real estate, at lower of cost or estimated realizable value	Immeubles, au plus bas du prix coûtant ou de la valeur estimative de réalisation	13,509	
Insurance in force December 31 1969 – \$21,750,000; 1968 – \$21,116,000	Assurance en vigueur le 31 décembre 1969 – \$21,750,000; 1968 – \$21,116,000		
Claims in process for payment December 31 1969 – \$22,000; 1968 – \$8,000	Réclamations en voie de règlement le 31 décembre 1969 – \$22,000; 1968 – \$8,000		
		<u>\$ 3,566,445</u>	<u>\$</u>
Rental Guarantee Fund	Fonds de garantie de loyer		
Cash	Encaisse	\$ 6,238	\$
Accounts receivable from Central Mortgage and Housing Corporation	Comptes à recevoir de la Société centrale d'hypothèques et de logement	6,034	
Securities issued or guaranteed by the Government of Canada, at amortized cost, including accrued interest (approximate market value, 1969 – \$3,507,000; 1968 – \$3,009,000)	Titres émis ou garantis par le gouvernement du Canada, au coût amorti, y compris l'intérêt couru (valeur approximative du marché, 1969 – \$3,507,000; 1968 – \$3,009,000)	4,404,988	
Real estate, at cost	Immeubles au prix coûtant	3,001,625	
Less: Mortgage liability to Central Mortgage and Housing Corporation	Moins: dette hypothécaire à la Société centrale d'hypothèques et de logement	(2,059,602)	
Current annual rentals covered by guarantee December 31 1969 – \$11,520,000; 1968 – \$12,596,000	Loyers annuels courants faisant l'objet de contrats de garantie au 31 décembre 1969 – \$11,520,000; 1968 – \$12,596,000		
		<u>\$ 5,359,283</u>	<u>\$</u>
Total Assets	Total de l'actif	<u>\$261,757,390</u>	<u>\$2</u>

	Réserves	For the year 1969 Pour l'année 1969 additions additions	December 31 1969 31 décembre 1969	December 31 1968 31 décembre 1968
om securities, including profit (loss) on	Droits	\$ 14,994,782	\$182,544,199	\$167,549,417
om mortgages	Revenu des obligations, y compris les profits (pertes) sur réalisations	8,988,086	53,036,605	44,048,519
e acquired on claims	Revenu des prêts hypothécaires	4,748,502	19,542,744	14,794,242
s) on operation and disposal of real estate	Immeubles acquis lors du règlement des réclamations	2,393,719	83,870,781	81,477,062
for revaluation of real estate	Profits (pertes) d'exploitation et à la vente d'immeubles	169,805	(80,654)	(250,459)
	Provision pour réévaluation des immeubles	54,304	(397,880)	(452,184)
		31,349,198	338,515,795	307,166,597
id and legal expenses	Moins :			
ative expenses	Réclamations payées et frais juridiques	2,409,977	83,896,230	81,486,253
	Frais d'administration	500,723	1,787,903	1,287,180
		2,910,700	85,684,133	82,773,433
		\$ 28,438,498	\$252,831,662	\$224,393,164
om securities, including profit (loss) on	Droits	\$ 225,398	\$ 5,010,411	\$ 4,785,013
om mortgages	Revenu des obligations, y compris les profits (pertes) sur réalisations	176,792	1,433,672	1,256,880
e acquired on claims	Revenu des prêts hypothécaires	8,943	30,168	21,225
s on claims paid	Immeubles acquis lors du règlement des réclamations		46,022	46,022
	Recouvrements sur les réclamations	164,597	788,111	623,514
		575,730	7,308,384	6,732,654
id and legal expenses	Moins :			
s) on operation and disposal of real estate	Réclamations payées et frais juridiques	496,966	3,429,375	2,932,409
ative expenses	Profits (pertes) d'exploitation et à la vente d'immeubles	8,796	45,930	37,134
	Frais d'administration	122,119	266,634	144,515
		627,881	3,741,939	3,114,058
		\$ (52,151)	\$ 3,566,445	\$ 3,618,596
om securities, including profit (loss) on	Primes	\$ 288,592	\$ 6,574,496	\$ 6,285,904
s) on operation of real estate	Revenu des obligations, y compris les profits (pertes) sur réalisations	202,248	2,041,470	1,839,222
ome	Profits (pertes) d'exploitation d'immeubles	184,387	(288,276)	(472,663)
	Autres revenus	25,396	207,638	182,242
		700,623	8,535,328	7,834,705
id and legal expenses	Moins :			
	Réclamations payées et frais juridiques	251	3,176,045	3,175,794
		\$ 700,372	\$ 5,359,283	\$ 4,658,911
reserves	Total des réserves	\$ 29,086,719	\$261,757,390	\$232,670,671

Offices/Bureaux

Head Office/Siège social

Ottawa

Regional Offices/Bureaux régionaux

Halifax, Montréal, Toronto, Winnipeg
Vancouver

Local Offices/Bureaux locaux

Charlottetown, Fredericton, Gander
Halifax, Moncton, St. John's, Saint John
Sydney

Chicoutimi, Côte Nord, Drummondville, Hull
Montréal, Québec, Rimouski, St-Lambert, Sept-Îles, Sherbrooke, Trois-Rivières, Val-d'Or

Barrie, Elliot Lake, Thunder Bay, Hamilton
Kingston, Kitchener, London, North Bay
Oshawa, Ottawa, Owen Sound, Peterborough
St. Catharines, Sarnia, Sault Ste. Marie
Sudbury, Timmins, Toronto, Windsor

Brandon, Calgary, Edmonton, Grande Prairie
Lethbridge, Red Deer, Regina, Saskatoon
Winnipeg, Yellowknife

Cranbrook, Kamloops, Kelowna, New
Westminster, Prince George, Trail
Vancouver, Victoria, Whitehorse

Board of Directors Le conseil d'administration

President and Chairman of the Board
Président de la Société et du Conseil
H.W. Hignett, M.B.E.

Vice-President/Vice-président
* Jean Lupien

R.B. Bryce, Ottawa

Donald A.S. Lanskail, West Vancouver

T.L. McGloan, Saint John

** J.-M. Roy, Québec

* Mrs. J.D. Newman, Toronto

J.F. Parkinson, Ottawa

* N. Zunic, St-Boniface

* Member of the Executive Committee

** Alternate Member of the Executive Committee

* Membre du Comité exécutif

** Membre substitut du Comité exécutif

4H
55



15870

CENTRAL MORTGAGE
AND HOUSING
CORPORATION

SOCIÉTÉ CENTRALE
D'HYPOTHÈQUES ET
DE LOGEMENT

25th ANNUAL REPORT

25^{ème} RAPPORT ANNUEL



**CENTRAL MORTGAGE
AND HOUSING
CORPORATION**

March 11, 1971

Honourable Robert Andras, P.C., M.P.
Ottawa, Canada

Dear Mr. Andras:

On behalf of the Board of Directors,
I have the honour to submit to you
the twenty-fifth annual report of
Central Mortgage and Housing
Corporation and a statement of
accounts for the year ended
December 31, 1970.

Yours very truly,



H. W. Hignett, President

**SOCIÉTÉ CENTRALE
D'HYPOTHÈQUES ET
DE LOGEMENT**

le 11 mars 1971

L'honorable Robert Andras, C.P., député,
Ottawa, Canada

Monsieur le Ministre,

Au nom du Conseil d'administration,
j'ai l'honneur de vous soumettre le
vingt-cinquième rapport annuel de la
Société centrale d'hypothèques et de
logement ainsi qu'un état des comptes
de cet organisme pour l'année financière
qui a pris fin le 31 décembre 1970.
Veuillez agréer, monsieur le Ministre,
l'assurance de ma très haute
considération.

le président,



H. W. Hignett



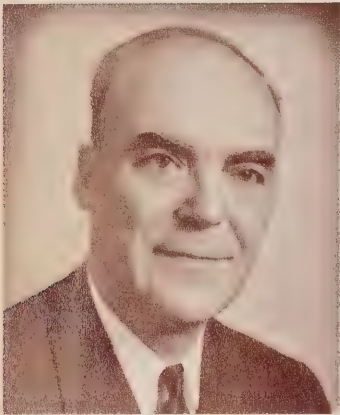
A REVIEW BY THE PRESIDENT	REVUE DE LA SITUATION PAR LE PRÉSIDENT
REPORT OF OPERATIONS:	L'ACTIVITÉ DE LA SOCIÉTÉ:
Low-Income Housing	Le logement pour les personnes à revenu modique
The Special \$200 Million Programme	Le programme spécial de 200 millions de dollars
Public, Low-Rental and Student Housing	Les logements sociaux, à loyer modique et pour les étudiants
Private Market Assistance	L'aide au marché privé
Loans by the Corporation	Les prêts de la Société
Loans by Approved Lenders	Les prêts des prêteurs agréés
Land Development and Servicing	L'aménagement de terrain et des services
Land Assembly	L'aménagement de terrain
Urban Renewal	La rénovation urbaine
Loans for Sewage Treatment Projects	Les prêts pour l'épuration des eaux-vannes
Mortgage and Property	Créances hypothécaires et propriétés
Mortgage Administration	La gestion des créances hypothécaires
Real Estate Administration	La gestion des immeubles
Research and Community Planning	La recherche et l'urbanisme
Technical Investigations	Les enquêtes techniques
Community Planning and Housing Investigations	L'urbanisme et les études sur l'habitation
Fellowships and Scholarships	Les bourses d'études
Housing Design	Les modèles de maisons
Design, Planning and Construction	L'architecture, l'urbanisme et la construction
Income	Le revenu
Organization and Staff	L'organisation et le personnel
LEGISLATION AND POLICY	LA LÉGISLATION ET LA POLITIQUE
Interest Rates	Les taux d'intérêt
FINANCIAL STATEMENTS	LES ÉTATS FINANCIERS

BOARD OF DIRECTORS

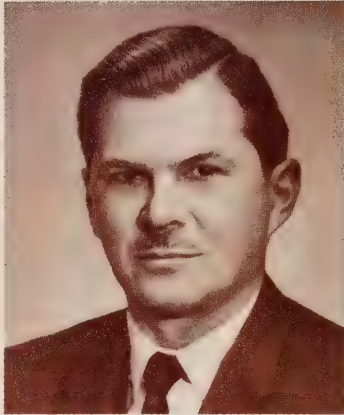
*Member of the Executive Committee
**Alternate Member of the Executive Committee

**LE CONSEIL
D'ADMINISTRATION**

*Membre du Comité exécutif
**Membre substitut du Comité exécutif



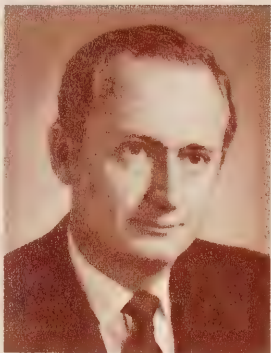
*President and Chairman of the Board
Président de la Société et du Conseil
H. W. Hignett, M.B.E.*



*Vice-President/Vice-président
Jean Lupien



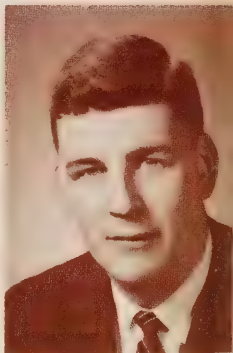
**Edgar Gallant, Ottawa*



Murray D. Glazier, Regina



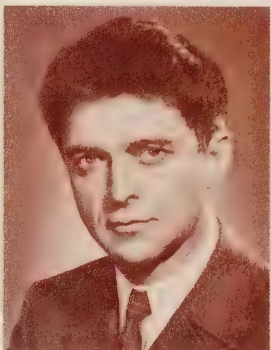
***Mrs. Rosemary Hamilton,
Vancouver*



***Thomas L. McGloan,
Saint John*



S. Reisman, Ottawa



***Jean-Marie Roy, Québec*



O. G. Stoner, Ottawa



**Mrs. R. W. I. Urquhart,
Toronto*

CANADA'S HOUSING IN 1970

A REVIEW BY THE PRESIDENT

L'HABITATION AU CANADA EN 1970

REVUE DE LA SITUATION
PAR LE PRÉSIDENT

Despite the variety of impediments ranged against residential construction in 1970, the year has been a period of unique and important progress for Canada.

Its significance does not stem from the volume of housing produced although, at 190,528 units, it was impressive — in fact that total has only been twice exceeded.

Most important was the direction of the year's residential output. Under the influence of a variety of direct lending programmes by Central Mortgage and Housing Corporation, approximately one in every four units started in 1970 was undertaken specifically for those in the lower-income ranges.

Malgré la série d'obstacles qui se sont dressés contre la construction résidentielle en 1970, l'année qui fait l'objet de ce rapport a été une période de progrès unique et important pour le Canada.

Son importance ne se traduit pas uniquement par le volume d'habitations mises en chantier, bien que le nombre de 190,528 unités soit impressionnant et qu'il n'ait en fait été dépassé que deux fois jusqu'à maintenant.

Ce qui est plus important, toutefois, c'est l'orientation qui a été donnée à la production de logements. Grâce à une série de programmes de prêts directs mis en oeuvre par la Société centrale d'hypothèques et de logement, environ le

Throughout the first half of 1969, total starts generated a level of house-building unprecedented in Canada's experience. In the initial three months of that year new dwellings were being put in place at a rate which, if maintained, would have produced 263,000 units for the year. Although the starts from that point onward declined steadily this initial thrust was sufficient to generate a record programme of 210,415.

In the closing months of 1969 the pressures of a tightening money supply and increasing interest rates were such that both the availability and demand for mortgage funds slackened appreciably.

The first quarter of 1970 saw the trend continue and starts drop to a seasonally-adjusted rate of 167,800 and, in the second quarter, decline to a rate of 139,000 — the lowest quarterly figure since the first three months of 1967.

Although this reduced rate of residential construction caused concern because of its implications for 1970, several developments were occurring at that time which signalled a sharp reversal of this downward spiral in the second half of the year.

On the general housing scene, a strong resurgence of private lender support was beginning to take shape as the climb in interest rates tapered off in response to an improved money supply situation. While approved lender activity under the National Housing Act during the first quarter of the year fell far below the level of their participation in the similar period of 1969, their lending volume showed a year-to-year gain in the second quarter and this trend was to continue throughout the rest of the year.

Total mortgage lending under the National Housing Act by approved lending institutions reached a record level for the full year, involving a total of approximately \$858 million for the construction of 53,029 dwellings.

This recovery in mortgage lending on the part of the private sector was confined to their activity under the National Housing Act. Their total participation in the year's housing programme was, in fact, substantially below the level of their support in 1969 because of a marked withdrawal from conventional lending which far more than offset the gain in NHA operations.

quart des habitations mises en chantier en 1970 étaient destinées précisément aux personnes à faible revenu.

Durant tout le premier semestre de 1969, les mises en chantier mirent en branle une production d'habitations encore inégalée au Canada. Au cours des trois premiers mois de cette année, le taux de mise en chantier était tel que, s'il s'était maintenu, la production totale pour l'année aurait été de 263,000 unités. Bien que le rythme se soit ralenti à partir de cette date, l'élan initial suffit à assurer une production record de 210,415 unités d'habitation.

Au cours des derniers mois de 1969, la pénurie de capitaux qui commença à se faire sentir et l'augmentation des taux d'intérêt furent telles que la disponibilité et la demande de capitaux hypothécaires diminuèrent de façon marquante.

La même situation a prévalu durant le premier trimestre de 1970 et les mises en chantier ont diminué de sorte que la prévision annuelle calculée d'après la production réelle a baissé à 167,800 unités et, au second trimestre, cette baisse s'est accentuée jusqu'à 139,000 unités. Ce chiffre n'avait pas été aussi bas depuis le premier trimestre de 1967.

Bien que la réduction du volume de la construction résidentielle se soit révélée inquiétante du fait de ses conséquences sur l'ensemble de l'année 1970, il apparaissait à ce moment-là des indices qui laissaient prévoir un retournement marqué de cette spirale descendante pour le second semestre.

A la suite d'une certaine stabilisation des taux d'intérêt produite par une amélioration de la situation sur le marché des capitaux, les prêteurs du secteur privé ont repris leurs activités d'une façon assez remarquable et ont appuyé la construction d'habitations en général. Alors que l'activité des prêteurs agréés aux termes de la Loi nationale sur l'habitation au cours du premier trimestre accusait un ralentissement très sensible par rapport à la période correspondante de 1969, le volume de leurs prêts fut supérieur au second trimestre, par rapport à l'année précédente et cette tendance s'est maintenue durant tout le reste de l'année.

Le volume total de prêts hypothécaires consentis aux termes de la Loi nationale sur l'habitation par les prêteurs agréés a atteint un chiffre record pour l'ensemble de l'année, soit 858 millions de dollars, pour la construction de 53,029 habitations.

Photo: CMHC/SCHL



Sunrise, Ottawa.

Lever du soleil à Ottawa.

Under the existing economic conditions, the attraction of the National Housing Act mortgage insurance feature was proving a stronger enticement than the higher interest rates generally applicable to conventional lending.

Although starts in the third quarter of 1970 reflected in part the improvement taking place in the private mortgage sector, the major influence throughout that period and the remainder of the year was the exceptional level of Federal Government financial encouragement accorded housing.

The situation which existed in the latter months of 1969 clearly indicated that decisive action on the part of the Federal Government was essential if a serious deterioration of our national housing stock position was to be avoided. Only a few months before, in the Speech from the Throne opening the Second Session of the 28th Parliament, the Government had given its commitment to a total housing programme of a million new dwellings in the five-year period to the end of 1974.

A programme of this magnitude will be sufficient to meet the demands arising principally from higher levels of family formation and a continuation of migration from the rural areas. However, unless this minimum objective is exceeded, the rate of improvement will not be as great as we have enjoyed in recent years.

Nevertheless, the undertaking presented a major Federal commitment, coming as it did at a time when stringent efforts were being made to curtail total expenditures from the national treasury as a significant means of combatting inflationary pressures.

It was appreciated that, over the five-year span, the annual rate of starts might fluctuate substantially but the general trend would be towards higher levels of output as the years progressed.

However, in no circumstances could starts be allowed to fall below a level which might jeopardize realization of this target, and it was against this background that the Federal Government approved, for 1970, the largest budget in the history of Canada's national housing legislation.

As originally authorized in February the capital budget of Central Mortgage and Housing Corporation was established at \$854 million. But an important proviso was attached to the utilization of the bulk of these funds and this was to influence strongly the activities of the

Toutefois, cette participation accrue de la part du secteur privé s'est limitée aux prêts que prévoit la Loi nationale sur l'habitation. Leur participation totale à l'ensemble du programme de logement pour l'année a été, en fait, considérablement inférieure comparativement à celle de l'année 1969, parce que le volume de prêts conventionnels a diminué sensiblement, ce qui a plus que contrebalancé le succès de l'activité selon la LNH.

Etant donné la conjoncture économique, l'assurance hypothécaire prévue aux termes de la Loi nationale sur l'habitation constituait une attraction plus forte que les taux d'intérêt généralement plus élevés qui sont exigés dans le cas des prêts conventionnels.

Bien qu'au troisième trimestre de 1970, le volume de la mise en chantier ait résulté en partie d'une amélioration de la situation du côté du secteur privé, la principale influence qui s'est manifestée durant cette période et jusqu'à la fin de l'année, a été l'encouragement exceptionnel que le gouvernement fédéral a apporté à l'habitation.

La situation qui existait au cours des derniers mois de 1969 indiquait clairement que le gouvernement fédéral devait agir d'une façon décisive pour empêcher que la situation du logement au pays ne se détériore presque irrémédiablement. Seulement quelques mois auparavant, dans le discours du trône, à l'ouverture de la deuxième session du 28e Parlement, le gouvernement s'était engagé à entreprendre un programme total de logement devant produire un million de nouvelles habitations dans une période de cinq années se terminant en 1974.

Un programme d'une telle ampleur suffira à répondre aux demandes résultant surtout de la création de nouvelles familles et du déplacement de la population des régions rurales vers les grands centres. Cependant, à moins que cet objectif minimal ne soit dépassé, le degré d'amélioration ne sera pas aussi prononcé que celui que nous avons connu ces dernières années.

Néanmoins, ce programme constituait un engagement important du gouvernement fédéral, surtout au moment où l'on s'efforçait de toute part de réduire les dépenses totales du Trésor national en vue de combattre l'inflation.

On admettait volontiers qu'au cours de cette période de cinq années, la production annuelle pourrait fluctuer considérablement, mais que la tendance générale indiquerait un désir et un

Corporation and the nature of the total housing programme throughout 1970.

This requirement directed that the main thrust of Federal support be in the area of housing which would serve those in the lower-income brackets and the financial allocations for all other NHA programmes were subordinated to this primary objective.

Not only were funds made available in sufficient amounts to continue the effectiveness of long-standing programmes such as public housing but, at the direction of the Minister, the Honourable Robert Andras, a variety of new approaches was initiated to strengthen the overall efforts in the field of low and modest-income housing.

Understandably, these activities focused principally on the larger metropolitan areas where vacancy rates had fallen to extremely low levels and where a growing percentage of families was being priced out of the housing market for either rental or home-ownership.

Honourable Robert Andras, Minister Responsible for Housing, listens to the problems of "the man on the street", Sault Ste. Marie, Ont.



Photo: R. J. Frost

effort en vue de faire augmenter le volume de la production d'année en année.

De toute façon, il ne fallait à aucun prix que les mises en chantier accusent une baisse assez forte pour compromettre la poursuite de cet objectif à long terme et, c'est à partir de ce principe que le gouvernement fédéral a approuvé, en 1970, le budget le plus élevé de toute l'histoire de la législation nationale sur l'habitation.

Au mois de février, le budget des immobilisations de la Société centrale d'hypothèques et de logement était établi à 854 millions de dollars. Cependant, une clause importante était rattachée à l'utilisation de la plus grande partie de ces fonds, ce qui devait influencer fortement sur l'ensemble des activités de la SCHL et sur la nature de son programme global de logement au cours de 1970.

Cette exigence stipulait que la plus grande partie de l'aide financière du gouvernement fédéral devait servir à procurer des logements au secteur de la population dont le revenu est le plus faible et que l'attribution des capitaux pour tous les autres programmes LNH était fonction de cet objectif principal.

Non seulement le gouvernement a-t-il rendu disponibles de grandes quantités de capitaux pour maintenir l'efficacité de programmes déjà en cours, comme la construction de logements sociaux mais, sur les instructions du ministre, l'honorable Robert Andras, on a eu recours à de nouvelles façons de remédier à la situation en vue d'augmenter la production de logements pour les plus mal nantis de la société canadienne.

Il va sans dire que ces diverses activités se sont manifestées surtout dans les centres métropolitains où le nombre de logements convenables était très peu élevé et où un fort pourcentage familial était systématiquement éloigné du marché libre d'habitations à vendre ou à louer.

Dès le début du printemps, le gouvernement fédéral lança le premier de trois programmes spéciaux. La Société eut recours à des annonces publiques pour obtenir des propositions de logements à loyer modique qui seraient financés

M. Robert Andras, ministre chargé du logement, écoute les problèmes de "l'homme de la rue" à Sault Ste. Marie, Ont.

Early in the spring, the first of three special programmes was launched. A new proposal-call technique was adopted by the Corporation to stimulate the construction of low-rental accommodation under Section 16 of the NHA in five major metropolitan centres. This offer of direct financial assistance was extended to proponents of projects that could be undertaken almost immediately to place units on the market at prices well below current levels for similar accommodation. Under this Section of the Act the Corporation establishes the upper income level for occupancy of the units. Some 2,500 units were authorized under these arrangements.

Meanwhile the groundwork was being laid for a far more ambitious programme of housing for lower-income families which was to produce favourable results in the latter part of the year.

At the direction of the Minister, a sum of \$200 million was reserved out of the Corporation's capital budget to initiate a programme of innovative approaches to housing which could effectively place dwellings on the market that would be physically and financially appropriate to many families who could not afford current prices.

Conditions of eligibility for financial assistance under the programme were minimized in an effort to allow the widest possible latitude of imaginative concept. The overriding stipulation was that the accommodation provided — either rental or home-ownership — be within the financial means of those earning \$4,000 to \$6,000.

Even with this prerequisite such was the response to the programme that the assessment of proposals originating in all parts of Canada dominated the activities of the Corporation during the year. The search for methods of reducing the end cost of housing to the consumer spanned virtually all elements of building — ranging from new construction techniques and design economies to the adoption of an arrangement whereby rentals for commercial premises in a high-rise complex would, in part, be utilized to reduce the rentals charged in the residential portion of the building.

In some provinces the success of the programme came largely from the support afforded by other levels of government, particularly through the easing of local building requirements or zoning regulations and, in some instances, through such special support

aux termes de l'article 16 de la LNH et ceci dans cinq centres métropolitains. Il s'agissait de soumettre des projets qui pouvaient être mis à exécution immédiatement afin de mettre sur le marché des unités d'habitation à des prix bien plus bas que ceux qui étaient exigés couramment pour des logements semblables. Selon les dispositions de cet article de la Loi, la Société détermine le revenu maximal des gens qui peuvent occuper ces logements. Ce programme a permis de mettre en chantier quelque 2,500 unités d'habitation.

Entre-temps, la Société préparait le travail de base d'un programme beaucoup plus vaste en vue de procurer des logements aux familles dont le revenu est le plus faible au pays et ce programme a d'ailleurs produit des résultats favorables durant la deuxième moitié de l'année.

Le Ministre donna des instructions pour que la somme de 200 millions de dollars prise à même le budget des immobilisations de la Société soit affectée à l'exécution d'un programme visant à faire découvrir de nouveaux moyens de produire des habitations qui, matériellement et financièrement, conviendraient à un grand nombre de familles par ailleurs incapables de payer les prix demandés sur le marché libre.

On a réduit au minimum les conditions d'admissibilité à une aide financière pour participer à ce programme afin d'accorder la plus grande latitude possible aux organismes, constructeurs ou entrepreneurs faisant preuve d'initiative et d'imagination. La condition principale était que les logements réalisés, soit pour la location ou pour la vente, devaient être à la portée des personnes ou familles dont le revenu annuel se situe entre \$4,000 et \$6,000.

En dépit de cette condition préalable, le volume des réponses en provenance de tout le pays fut tel que les activités de la Société furent largement orientées, durant le cours de l'année, vers l'identification des projets jugés satisfaisants. La recherche de méthodes susceptibles d'abaisser au maximum le prix de revient au stade de l'utilisateur a porté sur à peu près toutes les étapes de la construction. À partir des nouvelles techniques plus économiques, tant à l'échelon préparatoire qu'à celui de l'exécution, jusqu'à des moyens inédits d'alléger les charges du locataire (notamment par la location d'aires commerciales dans les tours d'appartements), tout fut mis en oeuvre pour offrir aux groupes socio-économiques peu favorisés les meilleurs



A new standard, bilingual project sign was put into use during the year. This one was erected on the construction site of an apartment building approved under the Special \$200 Million Low-Cost Housing Programme in Hamilton, Ont.

Cette enseigne bilingue et uniforme pour tous les projets de construction est érigée sur le chantier d'un immeuble d'appartements dont la construction a été approuvée à Hamilton, Ontario, dans le cadre du programme spécial de 200 millions de dollars pour l'habitation à coût modique.

as the provision of municipally-owned building lots at less than market value.

Altogether some 350 proposals were to result, from which 84 were selected for implementation with the commitment of virtually the full \$200 million allocation. It was appreciated, however, that because of the time required to develop and to assess the innovative features of many of the proposals, the full impact of the programme would not be felt in 1970.

For this reason, steps were taken in August to strengthen the volume of starts which were just then beginning to improve following the low levels of the first six months of the year. An additional \$240 million was added to the Corporation's capital budget — sufficient to support 15,000 extra starts by the end of the year. Here again the funds were to be directed to low-income housing and the full amount was quickly committed.

The combined effect of these special programmes on housing production in 1970 was dramatic. In many centres — even some of the largest metropolitan areas — housing was being made available at prices unmatched in a decade. But equally as important was development of regional responses through the fashioning of a housing product consistent with varying local conditions and needs.

It is apparent that, in 1970, Canada moved towards the achievement of the kind of housing competence which must be available if our present and future housing requirements are to be properly satisfied.

The scope of integrated and co-operative effort attained in 1970 must be developed to the point where a balance in our national housing output is capable of providing suitable accommodation at appropriate prices for families in all regions of the country, both urban and rural.

logements aux conditions les plus adaptées à leurs possibilités.

Dans certaines provinces, le succès remporté par le programme en cours fut largement le fait du soutien apporté par les autres paliers gouvernementaux, soutien qui se manifesta par l'assouplissement des règlements touchant la construction et le zonage et, dans certains cas, par des initiatives particulières telles que l'octroi par la municipalité de terrains à bâtir à des conditions plus avantageuses que celles du marché libre.

Des quelque 350 propositions reçues, 84 furent retenues à toutes fins pratiques comme devant bénéficier de presque toute l'attribution des 200 millions de dollars prévus à cette fin. On estima toutefois que, du fait de l'aspect novateur de plusieurs des plans retenus, l'effet bénéfique de l'ensemble du programme ne saurait être perçu au cours de 1970.

C'est pourquoi, les dispositions nécessaires furent adoptées en août afin d'accélérer le volume des mises en chantier qui commençaient par ailleurs à enregistrer une amélioration par rapport aux six premiers mois de l'année. Une somme supplémentaire de 240 millions fut ajoutée au budget des immobilisations de la Société en vue de mettre en chantier 15,000 nouvelles unités avant la fin de 1970. Dans ce dernier cas également, les fonds devaient être attribués à des projets à caractère social et leur totalité fut rapidement répartie à ces fins.

L'effet conjoint de ces divers programmes se révéla des plus spectaculaire dans le domaine de la production domiciliaire de 1970. Dans beaucoup de centres urbains — et même dans certaines zones métropolitaines à forte densité — le logement devint accessible à des conditions jugées parmi les plus favorables de la décennie. Mais tout aussi importante se révéla une réaction régionale appropriée dans la production de types de logements adaptés aux conditions locales.

Il est évident qu'au cours de 1970, le Canada s'est acheminé vers une compétence dans le domaine du logement qu'il nous est indispensable d'encourager si nous décidons d'être toujours en mesure de faire face à la demande de cette nature.

L'envergure des divers efforts déployés l'an passé doit être stimulée de sorte que, sur le plan national, il devienne possible à chaque famille, dans chaque région, de disposer à des prix abordables d'un logement digne de ce nom.

There is every indication that 1971 will afford an opportunity for further progress in that direction. The carry-over of dwellings under construction at the year end was at a record level of approximately 148,000 units — many of which will serve those in the lower-income categories. Not only is this activity reinforced by a high volume of units not yet started for which funds were committed in 1970, but Federal Government participation in housing in 1971 will substantially match — in amount and purpose — the support provided in 1970.

These factors, together with major improvements that are becoming increasingly evident in the private lending market, virtually assure an outstanding housing performance in the year ahead.

Tout nous incite à croire que 1971 sera témoin de sensibles progrès dans ce sens. Le nombre de logements en voie de construction atteignait à la fin de l'année le niveau record de 148,000 unités, la plupart destinées aux catégories sociales peu favorisées. Les résultats déjà enregistrés se verront renforcés par les futures mises en chantier prévues sur le budget de 1970 et, de plus, la participation fédérale pour l'année en cours se révélera tout aussi importante, tant sur le plan financier proprement dit que sur celui de ses objectifs.

L'ensemble de ces facteurs, de pair avec la tendance manifestement positive du marché privé des prêts, permettent d'entretenir les espoirs les plus optimistes dans le domaine de l'habitation pour l'année qui s'ouvre à nous.

*H. W. Hignett,
President and Chairman
of the Board of Directors*

*Le président de la Société
et du Conseil d'administration,
H. W. Hignett*

Photo: CMHC/SCHL



Town housing of unusual hexagonal design approved under the Special \$200 Million Low-Cost Housing Programme in Laval, Que. Some 10,000 people visited the model home display during one week-end.

Ensemble d'habitations du genre "town house" de forme hexagonale, réalisé à Laval, Québec, en vertu du programme spécial de 200 millions de dollars pour l'habitation à coût modique. Environ 10,000 personnes ont visité la maison modèle dans cet ensemble au cours d'une fin de semaine.

LOW-INCOME HOUSING

The Special \$200 Million Low-Cost Housing Programme

Changes to the National Housing Act during the 1960's were designed to increase the flow of private funds into open-market operations. These measures, however, produced neither a volume nor a variety of housing within the means of the lower ranges of income. The pattern of residential construction continued to be directed towards those in the middle and upper-income groups who could meet the rising costs of shelter.

Consequently, the latter half of the decade witnessed a strong shift of emphasis of direct support under the Act to the provision of subsidized public housing for low-income groups. Beginning with 5,556 units in 1961, the stock of subsidized low-rental housing rose sharply to a total of 43,092 units by the end of 1970. Similarly, rental subsidies provided by all levels of government accelerated from \$1.6 million to \$26.2 million over the same period.

Notwithstanding, the number of low-income families, individuals, and elderly people being excluded from a free choice on the open market, continued to grow.

In a sociological sense, the concept of public housing cannot lay claim to unqualified success in Canada. While recognizing the importance of physical improvement in the housing stock for low-income families, the Task Force on Housing and Urban Development questioned the social integrity of public housing projects. Anticipated gains in terms of individual and community spirit had not materialized. In contrast to volume production of good physical housing, an environment had not generally emerged from such projects of sufficient character and of a quality to nourish the growth of personal incentives and dignity in living styles.

These social and economic considerations became a matter of serious concern. They underlined compelling reasons for exploring options to penetrate the income scale to the lowest possible level and, without the use of subsidy, to offer a choice in good housing.

Last February, within the authority provided by the Minister, a special Motivating and

LE LOGEMENT POUR LES PERSONNES À REVENU MODIQUE

Le programme spécial de \$200 millions pour l'habitation à coût modique

Les changements apportés à la Loi nationale sur l'habitation, au cours des années '60, avaient pour objet de faire affluer un plus fort volume de capitaux provenant du secteur privé sur le marché libre de l'habitation. Ces mesures, toutefois, n'ont suffi à produire ni un volume ni une variété d'habitations à la portée des gens à faible revenu. La construction d'habitations a continué de répondre aux besoins des personnes appartenant aux classes moyenne et supérieure de revenus qui étaient en mesure d'absorber l'augmentation du coût de l'habitation.

En conséquence, durant la deuxième partie de la décennie, il s'est produit un revirement considérable en faveur d'une aide directe accordée selon les termes de la Loi à la construction de logements sociaux subventionnés pour les groupes de personnes à faible revenu. Alors qu'en 1961, on n'avait réalisé que 5,556 logements de ce genre, à la fin de 1970, le nombre de logements à caractère social s'élevait à 43,092. De même, les subventions de loyer versées par les gouvernements à tous les paliers passèrent de 1.6 million de dollars à 26.2 millions au cours de la même période.

Néanmoins, le nombre de familles et de personnes à faible revenu ainsi que le nombre de personnes âgées qui ne pouvaient toujours pas avoir accès au marché libre à cause de leur situation financière, continuait d'augmenter.

Sur le plan sociologique, on ne peut pas dire que le concept du logement social ait progressé de façon notable au Canada. Tout en reconnaissant l'importance de l'amélioration matérielle des logements réalisés pour les familles à faible revenu, le Groupe d'étude sur le logement et le développement urbain a mis en doute la valeur des ensembles de logements à caractère social. Les avantages escomptés, autant pour les individus que pour les collectivités, ne s'étaient pas toujours concrétisés. Par contraste avec le volume de bonnes habitations matériellement bien charpentées, il n'était pas résulté de ces ensembles, d'une façon générale, un "milieu" d'un caractère et d'une qualité assez remarquables pour susciter et entretenir un souci de dignité chez ses occupants.

Review Group was organized in Central Mortgage and Housing Corporation to initiate a low-cost housing programme. This group, composed of senior Head Office officials, a representative from each region, and chaired by the President, was temporarily superimposed upon the existing organization of the Corporation.

The amount of \$200 million was reserved from the capital budget of the Corporation for the programme.

As a new course was being set for Corporation involvement with the private market, and as there was no certainty of direction the programme might take, objectives were broadly framed.

Within a concept of innovation, proposals were sought that would place housing realistically within reach of families earning from \$4,000 to \$6,000 a year.

Innovation was considered in terms of:

- (a) new tenures, sponsors, integration of lower and middle-income groups, and mixes of commercial and residential uses;
- (b) economic land uses, building methods, and advantageous financial arrangements; and
- (c) the development of new attitudes within the building industry, financial institutions, provincial and municipal governments, and the public towards low-cost housing.

Differing regional population densities and the necessity of easing hardship among the urban poor were considerations in the allocation of funds. The programme was therefore directed to major urban and metropolitan areas to the greatest extent possible so that the effectiveness of projects could be visibly contrasted with difficult market situations.

Housing starts were sought by the end of 1970 with exceptions being made for a few experimental projects requiring additional time to develop.

Fundamental to these broad objectives, and to the outcome of the Special \$200 Million Low-Cost Housing Programme was the development of positive attitudes towards low-cost housing and opportunities for social and community growth. Together with Regional Supervisors and Branch Managers, members of the group formed a nation-wide team to motivate a serious response from the building industry, municipalities, provinces and private proponents.

Ces considérations d'ordre social et économique devenaient l'objet d'une grande préoccupation. Elles soulignaient d'une façon non équivoque les raisons pressantes d'étudier les possibilités offertes pour atteindre les classes les plus basses sur le plan du revenu et, sans avoir recours à des subventions, pour leur offrir un choix de bonnes habitations.

En février 1970, en vertu de l'autorité conférée par le Ministre, un groupe spécial fut formé au sein de la Société pour amorcer et lancer un programme d'habitations à coût modique. Ce groupe, dirigé par le Président lui-même et composé d'employés des cadres supérieurs du Siège social et d'un représentant de chaque région, fut temporairement détaché de l'organisation ordinaire de la Société.

Par ailleurs, une somme de 200 millions de dollars avait été réservée à même le budget d'immobilisations de la Société pour l'exécution de ce programme.

Etant donné qu'il s'agissait d'établir un nouveau plan de participation de la Société au marché privé, et comme personne ne pouvait être certain de la direction que ce programme pourrait prendre, les objectifs en furent conçus dans des cadres assez flexibles.

Dans l'espoir que des innovations pourraient être introduites dans la construction elle-même, les constructeurs furent invités à soumettre des projets pour réaliser des habitations à la portée des personnes ou des familles gagnant de \$4,000 à \$6,000 par année. La nature des innovations se définit de la façon suivante:

- (a) nouveaux modes d'occupation, promoteurs, intégration des groupes de gens à revenus modique et moyen et mélange de bâtiments à vocation commerciale et résidentielle;
- (b) utilisation économique du terrain, méthodes de construction et arrangements financiers avantageux;
- (c) enfin, le développement ou l'adoption de nouvelles attitudes à l'intérieur de l'industrie de la construction, au sein des institutions financières, auprès des gouvernements provinciaux et des administrations municipales et dans le public en général à l'égard de l'habitation à coût modique.

Pour l'attribution des fonds, on a tenu compte des densités de population, qui diffèrent d'une région à l'autre, et de la nécessité de soulager la misère dont souffre la population pauvre des villes. Dans toute la mesure du possible, on a donc conçu le programme en fonction des plus

The Special Programme represented a departure from the standard Corporation procedure of decentralizing normal lending operations to field offices. Heavy reliance continued to be placed on the existing organization but, for a number of reasons, administrative and financial controls were vested in the Motivating and Review Group.

The amount of \$200 million could not possibly match the nation's low-cost housing needs. Consequently, it was essential to distribute funds wisely in support of experimental projects. At the same time, it was equally important to place projects in areas where need was manifest so that maximum experience could be gained from fresh approaches to forms of housing, tenure, land use and the mortgage instrument.

grands centres urbains et métropolitains, de sorte que l'efficacité des projets produise un contraste bien évident avec la conjoncture économique.

L'objectif était de mettre des habitations en chantier avant la fin de 1970, sauf dans le cas de certains projets expérimentaux qui exigeaient plus de temps.

Vu ces objectifs ambitieux et le résultat que l'on escomptait de ce programme spécial de 200 millions de dollars pour l'habitation à coût modique, il fallait adopter des attitudes positives à l'égard de l'habitation à coût modique et ne pas négliger les occasions de favoriser le développement de milieux sociaux et communautaires. Avec la collaboration des directeurs régionaux et des gérants de succursales, les membres du groupe spécial ont formé une

Crowds viewing detached, semi-detached and row model homes in Laval (Fabreville) approved under the Special \$200 Million Low-Cost Housing Programme.

Vue de la foule visitant des maisons unifamiliales, des maisons jumelées et des maisons en bande proposées comme modèles à Laval (Fabreville). Cet ensemble est réalisé en vertu du programme spécial de 200 millions de dollars.



Photo: Studio Alain Engr., Montréal

Intrinsic to the programme were the willingness and the ability of the building industry to produce and distribute low-cost housing through the mechanics of the private market. If full impact was to be realized, two conditions had to be met. There had to be reasonable evidence of economic lending operations, and a demonstrated ability to penetrate urban and metropolitan areas where high shelter costs were the most persistent.

A further technique to control the distribution of funds was the use of approvals-in-principle. An approval-in-principle by the Minister provided the Corporation with the authority to negotiate with a proponent. In many cases, it was possible, after an approval-in-principle, to negotiate social improvements into a project or to reduce end costs of a house through changes in design or land use. When agreement was reached, a loan commitment was issued.

Finally, in the absence of rigid rules and firm administrative procedures, it was essential during the final review process to examine proposals from the broadest possible purview.

Thus, for reasons of budgetary control, an equitable and effective distribution of funds, and ensuring a broadly-based selection of proposals, centralized control became mandatory.

Throughout the country, discussions took place between interested proponents and Corporation branch personnel on a very large number of possible approaches to low-cost housing projects. Of these, nearly 350 were forwarded by Branch Offices and reviewed by the Head Office group. As well, an additional 300 inquiries and proposals were received directly from the public.

From these, a total of 97 proposals was approved-in-principle and issued in four lists during April, June, August and September. Prospective loans grossed \$218 million. The \$200 million was consciously exceeded with the certain expectation that some proposals would not proceed to the loan commitment stage. This assumption was correct because, for one reason or another, mainly land and local zoning difficulties encountered by proponents, 12 proposals were dropped from the programme.

As of December 31, 1970, loans amounting to \$187.2 million had been committed to 84 projects. From these, 14,129 new dwelling units will be realized. Additionally, 399 existing units were purchased and will be rehabilitated for

équipe à caractère national qui s'est efforcée d'obtenir une réponse positive de la part de l'industrie de la construction, des municipalités, des provinces et des promoteurs particuliers.

Ce programme spécial faisait figure d'innovation pour la Société dont la façon habituelle de procéder consiste à confier aux gérants de succursales les activités courantes de prêts. On a fait largement confiance à l'organisation déjà en place mais, pour un certain nombre de raisons, les contrôles d'ordre administratif et financier ont été confiés au groupe spécial.

Il était évident que la somme de 200 millions ne pouvait pas suffire à répondre aux besoins de logements à coût modique de tout le pays et il était alors essentiel de répartir ces fonds d'une façon judicieuse pour aider surtout à réaliser des projets envisagés à titre d'expérience. En même temps, il était aussi important de localiser ces projets dans des régions où le besoin se faisait surtout sentir, afin de bénéficier au maximum de l'expérience que procurerait la nouvelle façon de concevoir les habitations, leur mode d'occupation, l'utilisation du terrain et l'établissement de l'acte d'obligation hypothécaire.

Il fallait aussi, pour assurer le succès de ce programme, pouvoir compter sur le consentement et l'aptitude de l'industrie de la construction à produire des habitations à coût modique et à les offrir sur le marché privé. Pour que le programme produise tout son effet, il fallait réunir deux conditions: en premier lieu, prouver raisonnablement la possibilité de prêter d'une façon économique et, en second lieu, démontrer la possibilité de pénétrer les centres urbains et métropolitains où le coût élevé du logement était le plus gros obstacle.

La méthode de l'approbation de principe qui fut utilisée constituait une autre technique permettant de contrôler la répartition des fonds. L'approbation de principe du Ministre permettait à la Société de négocier avec un promoteur et, dans bien des cas, cela a permis de faire adopter pour un projet en question certaines améliorations du point de vue social ou encore de faire réduire le coût final d'une maison, à la suite de modifications dans le plan ou dans l'utilisation du terrain. Une fois toutes les parties en cause d'accord, l'engagement de prêt était donné. Enfin, en l'absence de règlements précis et de méthodes administratives fermes, il était essentiel de procéder à un dernier examen des projets présentés dans la plus vaste perspective possible.

both rental and owner occupancy. The conversion of two hotels together with new construction will provide 353 hostel beds. In addition, a letter of intent was issued to cover one project which will result in 80 hostel beds for native people in 1971.

In terms of volume, response came principally from the building industry. The existence of a tight money market helped to precipitate a heavy response which resulted in good, traditional, and somewhat smaller-than-contemporary housing units, priced on the average from \$11,000 to \$14,000. As this housing is urban situated, the prices represented a remarkable achievement.

Of further significance was the focus directed to the potential existing in the low-cost housing market. This was particularly pertinent to the building industry but had application to other proponents — individual entrepreneurs, commercial interests not associated with house building, and municipalities — as well.

A variable NHA-interest rate, ranging from 9½ per cent down to 7⅞ per cent, and mortgage terms for rental loans of up to 50 years and for home-ownership loans to 40 years, assisted in reaching well down the income scale. Together with various forms of financial assistance offered by the Provinces of British Columbia, Alberta, Saskatchewan and Quebec, home-ownership became a reality for many families earning as little as \$4,000 a year.

Other factors that contributed significantly to lowered end costs were as follows:

- (a) provision of land at less than market prices;
- (b) special construction techniques;
- (c) reduction of construction specifications to essentials;
- (d) abatement of rentals through revenues from commercial space;
- (e) municipal zoning and code modifications;
- (f) economies in the provision of services (e.g. smaller street widths);
- (g) reduced lot sizes;
- (h) acceptance of trainee labour;
- (i) tenant participation in management; and
- (j) reductions in closing costs.

As 67 per cent of all units were intended for home-ownership, either freehold or on a condominium basis, the downpayment was an important consideration. Although compelled to adhere to the five per cent equity being provided by the applicant, as defined by Regulation, the cash problem was materially assisted by other means.

Ainsi, à cause des contrôles budgétaires, il devint obligatoire de centraliser la responsabilité de répartir équitablement et efficacement les capitaux et de s'assurer que le choix des projets répondait à autant de besoins que possible.

D'un bout à l'autre du pays, il y eut des rencontres entre les promoteurs intéressés et le personnel des succursales de la Société sur un très grand nombre de façons d'aborder la réalisation d'ensembles d'habitations à coût modique, à la suite desquelles près de 350 projets furent soumis à l'examen du groupe désigné à cette fin, au Siège social. De plus, environ 300 demandes de renseignements et projets furent adressées directement par le public. Au total, 97 projets furent approuvés en principe et publiés en quatre listes durant les mois d'avril, juin, août et septembre. Leur valeur prévue s'élevait à environ 218 millions de dollars. On avait dépassé à dessein la limite de 200 millions, prévoyant que certains projets n'atteindraient pas le stade de l'engagement à prêter. Cette supposition s'est révélée exacte parce que pour diverses raisons touchant soit le terrain soit certaines difficultés locales relatives au zonage, 12 de ces projets furent abandonnés.

En date du 31 décembre 1970, la Société avait consenti des prêts s'élevant à 187.2 millions de dollars au total pour la réalisation de 84 projets, ce qui représente 14,129 nouvelles unités d'habitation. De plus, 399 habitations existantes seront achetées et restaurées pour être louées ou mises en vente. Enfin, la transformation de deux hôtels ainsi qu'une nouvelle construction permettront de disposer de 353 lits dans des foyers. Une lettre d'intention a aussi été envoyée à l'égard d'un projet qui donnera 80 places dans un foyer destiné à des indigènes, en 1971.

En ce qui concerne le volume, ce fut surtout l'industrie de la construction qui répondit le mieux au programme proposé par le Ministre. La rareté de l'argent sur le marché des capitaux pour la construction résidentielle provoqua une réponse très appréciable de la part de l'industrie qui se préoccupa de produire des habitations bien construites, traditionnelles, de dimensions un peu moins grandes que les nouvelles maisons modernes, et dont le prix se situe en moyenne entre \$11,000 et \$14,000. Comme ces habitations sont destinées à des sites urbains, ces prix constituent une réussite remarquable.

Mais ce qui est beaucoup plus important, c'est que l'attention fut attirée directement sur les possibilités offertes par un marché d'habitations

Entrepreneurs made provision for a sweat equity while provincial grants, interest rebates and tax concessions eased the way to home-ownership.

While acknowledging the time constrictions of the programme and its adverse impact on experimentation, there were nonetheless some design innovations. The programme also activated interest and provided a testing ground for some fully-developed but relatively-unused concepts in construction techniques.

Density of units varied considerably across the country. Highest densities occurred in the metropolitan areas where land costs dictated high-rise construction, while the density of row-housing varied from a maximum of 25 units per acre in one project down to 12 to 15 in others. Semi-detached and single-family dwellings were usually contained in smaller projects of 50 units or less situated in smaller cities.

The New Fountain and Stanley Hotels in the Gastown district of Vancouver will be transformed, with the assistance of a loan approved under the \$200 Million Programme, to provide low-rental hostel accommodation.

à coût modique. Ceci fut remarqué surtout par l'industrie de la construction mais aussi par certains autres promoteurs — entrepreneurs particuliers, entreprises commerciales sans lien direct avec la construction d'habitations et municipalités.

Le taux d'intérêt LNH, qui a baissé de 9½ p. 100 à 7⅞ p. 100, ainsi que les termes des prêts hypothécaires fixés jusqu'à 50 ans pour les logements à loyer et, dans le cas des maisons destinées aux propriétaires, jusqu'à 40 ans, ont aidé à atteindre les plus bas échelons de la classe de revenus. Grâce aussi aux diverses formes d'aide financière offertes par les provinces de la Colombie-Britannique, de l'Alberta, de la Saskatchewan et du Québec, un grand nombre de familles gagnant aussi peu que \$4,000 par an ont pu espérer devenir propriétaires d'une maison.

Parmi les autres facteurs qui ont contribué d'une façon décisive à diminuer le coût final

Les hôtels New Fountain et Stanley, dans le secteur Gastown de Vancouver seront transformés, grâce à un prêt approuvé dans le cadre du programme de \$200 millions, pour réaliser des habitations à loyer modique du genre résidence commune.



Photo: CMHC/SCHL

One major project will offer a rental-purchase option so that a low-income family can evolve from being a tenant to becoming an owner of his dwelling unit. Rentals will be controlled and the selling price, with a very small annual incremental increase, will be established when the tenant occupies the unit.

Two large projects have elements of mixed residential and commercial space, with portions of income from the commercial space to be used in rent abatements.

With the objective of demonstrating rehabilitation outside urban renewal areas, ways and means of using some of the fund in this field were examined. One approved project involves the purchase, rehabilitation and resale of existing housing to families, most of whom are on welfare. Other projects in the inner cores of major cities involve similar transactions with the exception that accommodation so acquired and rehabilitated will be for rental purposes.

In addition to hostel accommodation, the renovated New Fountain and Stanley Hotels will include commercial space at street level and an open-air plaza at the rear of the buildings.

des maisons, il convient de citer :

- (a) l'obtention de terrains à des prix inférieurs à ceux du marché;
- (b) des méthodes spéciales de construction;
- (c) la réduction des normes de construction à ce qui est strictement essentiel;
- (d) la réduction des loyers rendue possible par les revenus provenant de l'espace commercial;
- (e) des modifications au zonage et aux codes municipaux;
- (f) les économies réalisées dans l'aménagement des services (c'est-à-dire des rues moins larges, etc.);
- (g) la réduction des dimensions des terrains;
- (h) l'acceptation d'apprentis-ouvriers;
- (i) la participation des locataires à la gestion;
- (j) et enfin, la réduction des frais occasionnés par la conclusion des ententes.

Etant donné que 67 p. 100 de ces habitations étaient destinées à être occupées par leur

En plus de la résidence commune, les hôtels New Fountain et Stanley une fois rénovés comprendront une aire commerciale au niveau de la rue et une cour à ciel ouvert à l'arrière des bâtiments.

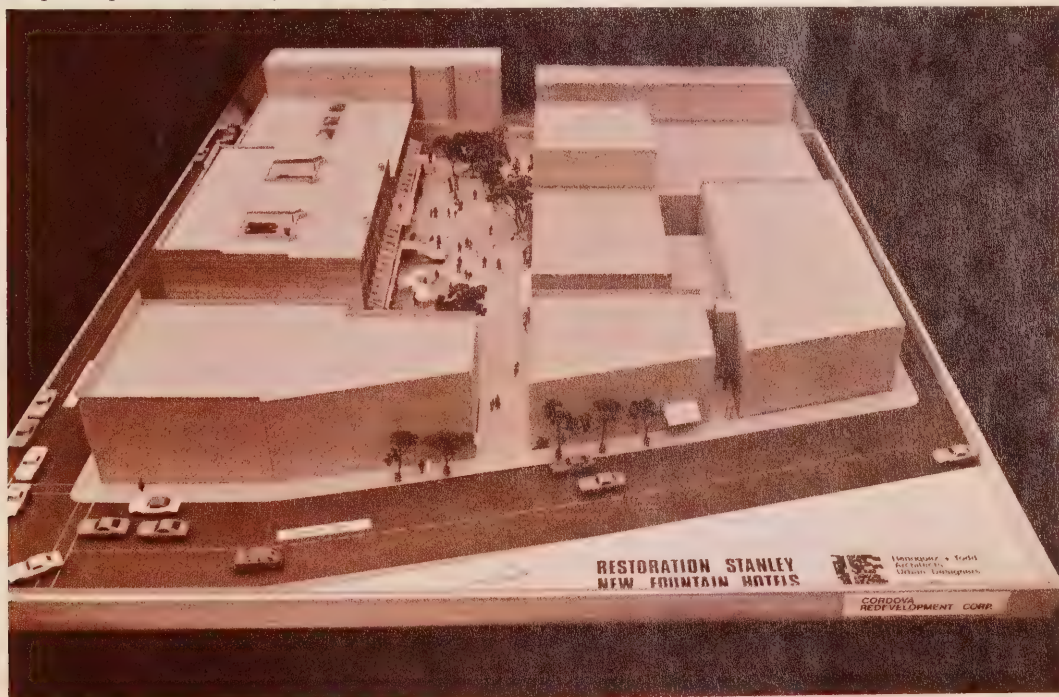


Photo: CMHC/SCHL

A rooming-house concept has received support and will provide weekly and monthly tenancy for unattached individuals within a city core.

Citizen participation in the development of a concept for housing and its environment has become recognized as a movement in many cities. Clear interest in such advocacy planning was evident across the country and a number of proposals, which contained elements of this principle, was accepted within the programme.

Projects have been approved to assist the Métis and some Indian bands in identifying their housing needs and easing their shelter problems. Arising from their own aspirations, these people generally support the principle of self-help and the provision and training of labour from within their own ranks.

In consultation with the National Labour Co-Operative Committee, assistance was provided to co-operative housing associations across Canada.

The programme attracted the attention and participation of some Federal agencies, provinces and municipalities in a few low-cost housing projects.

Municipal performance varied substantially across the country. Several were adamantly opposed to the programme while others accepted the programme objectives. A few became directly involved and sponsored low-cost housing projects. Some municipalities, after providing encouragement during the planning phases, felt compelled to reverse their positions because of public opposition. Others provided land at cost, while many co-operated through the mechanics of zoning by-laws to permit intensive land use.

Despite such erratic reaction, there are impressions of changing attitudes towards low-cost housing. Public discussion has begun, and with an opening and broadening of thought, low-income families may yet gain access to homes through the private market.

Only a fraction of those in need will realize accommodation within their means as a result of the Special Programme. However, sales response has been sufficiently brisk to carry convincing evidence of the strong and latent housing demand from the \$5,000-a-year family. Many builders have already indicated their intention of serving this sector of the market in 1971.

propriétaire, soit selon le régime de la propriété libre ou celui de la copropriété, la mise de fonds constituait un facteur important. Tout en respectant le pourcentage de 5 p. 100 que tout requérant doit fournir, selon les Règlements, on a eu recours à d'autres moyens pour tenter matériellement de résoudre ce problème. Les entrepreneurs ont accepté du travail en guise de mise de fonds, tandis que les provinces, par des subventions et des ristournes d'intérêt et les municipalités par des concessions d'impôt, ont apporté une contribution importante à l'effort commun.

Compte tenu des restrictions de temps imposées par le programme et des difficultés de pousser assez loin certaines expériences, il y a eu quand même des innovations intéressantes dans la conception de ces logements. Ce programme a aussi attiré l'attention sur certaines idées déjà exprimées, mais relativement peu utilisées à l'égard des méthodes de construction, et il a fourni l'occasion de les mettre en pratique.

La densité d'occupation des habitations variait considérablement d'un bout à l'autre du pays. Les plus fortes densités se retrouvaient dans les centres métropolitains où le coût prohibitif du terrain obligeait à construire en hauteur, alors que la densité des maisons en bande variait d'un maximum de 25 unités par acre dans un ensemble jusqu'à 12 à 15 dans d'autres. Les maisons jumelées et les maisons unifamiliales constituaient habituellement des ensembles de 50 unités ou moins dans des villes de moindre importance.

Un important projet offrira aux familles à faible revenu qui occuperont ces logements le choix de louer d'abord et de devenir propriétaires plus tard. Les loyers seront soumis à une régie et le prix de vente, qui augmentera très peu d'une année à l'autre, sera déterminé une fois que le locataire occupera le logement. Deux grands ensembles comprennent des aires commerciales et des aires résidentielles, ce qui permet de réduire le coût de location des logements.

Pour démontrer les possibilités d'effectuer de la restauration en dehors des secteurs de rénovation urbaine, on a étudié divers moyens d'utiliser une partie des fonds disponibles à cette fin. Un des projets approuvés prévoit l'achat, la restauration et la revente de maisons existantes à des familles dont la plupart reçoivent l'assistance sociale. D'autres projets situés au coeur même de grandes villes prévoient des

Additionally, actual lending in the low-cost housing field by two trust companies has attracted the interest of other lending institutions. Some are examining their own policies in this regard.

The possibility of increased participation by builder and lender in low-cost housing has undoubtedly been heightened by the Special Programme. Nonetheless, until the private housing market assumes a more broadly-based distribution of shelter capable of penetrating the low-income scale, the longer-term objectives will remain unfulfilled.

For the Corporation, the Special \$200 Million Low-Cost Housing Programme offered a challenge and the opportunity of seeking experience and long-term gains in the sociological and related housing fields. Throughout the Corporation there has been a growing and manifest willingness to seek and explore fresh approaches to the problems of housing the poor. In summation, there exists a general feeling among those most deeply involved, that such attitudes should be encouraged, continuous, and not limited to special programmes.

transactions semblables, avec cette différence que les logements ainsi acquis et restaurés seront loués.

L'idée d'une maison de chambres a été acceptée et cette maison recevra comme locataires à la semaine et au mois des personnes vivant seules au centre d'une grande ville.

Dans bon nombre de grandes villes, la participation des citoyens a contribué fortement à développer le principe même de l'habitation et d'un milieu de vie convenable pour tous. Un intérêt marqué a été manifesté dans tout le pays à cet égard et un certain nombre de projets acceptés dans le cadre du programme renfermaient les éléments de ce principe.

Certains projets ont été approuvés en vue d'aider les Métis et quelques bandes d'Indiens à définir leur besoin de logements et surtout à apporter une solution même partielle à ce problème. De leur propre chef, ces gens sont en général disposés à s'aider eux-mêmes et à se laisser former afin de pouvoir exécuter les travaux nécessaires.

Après entente avec le National Labour Co-Operative Committee, une aide financière a été accordée aux associations de coopératives d'habitations de tout le Canada.

Le programme a aussi attiré l'attention et suscité la participation de certains organismes fédéraux, provinciaux et municipaux dans l'exécution de quelques ensembles d'habitations à coût modique.

L'attitude des municipalités a varié considérablement d'un bout du pays à l'autre. Plusieurs étaient même fortement opposées au programme tandis que d'autres l'acceptaient d'emblée. Quelques-unes s'y sont intéressées directement et ont mis de l'avant certains de ces projets; certaines autres, après avoir encouragé la réalisation des phases initiales, se sont senties obligées de changer d'attitude à cause de l'opposition de la population. Enfin, dans certains cas, la municipalité a fourni le terrain au prix coûtant tandis qu'un bon nombre ont manifesté leur esprit de collaboration en modifiant les règlements de zonage pour permettre un usage plus intensif de certains terrains.

Malgré ces réactions diverses, l'attitude du public en général est en train de changer à l'égard des habitations à coût modique. On en parle ouvertement, on discute cette question

Photo: CMHC/SCHL



NHA-financed condominium row-housing project, Great Oaks, Sherwood Park, Edmonton, Alta. Designed by D. C. Fairbairn.

Great Oaks, Sherwood Park. Ensemble d'habitations en bande occupées selon le régime de la copropriété et financées aux termes de la LNH à Edmonton, Alberta. Les plans sont de D. C. Fairbairn.

A 10-unit low-cost housing project at North Preston, N.S., was approved under the Special \$200 Million Low-Cost Housing Programme. The project provided for Negro residents of North Preston to be given on-the-job construction training.

Cet ensemble de 10 unités d'habitation à coût modique réalisé à North Preston, N.-É., a été approuvé en vertu du programme spécial de 200 millions de dollars pour l'habitation à coût modique. Le projet prévoit que les locataires de race noire qui résident à North Preston pourront participer à la construction de ces unités.



Photo: CMHC/SCHL

devant le public par les grands moyens d'information et s'il se produit l'ouverture et l'élargissement d'esprit désirés, il est possible qu'un plus grand nombre de familles à faible revenu parviennent un jour à devenir propriétaires par la voie du marché privé.

Il est évident qu'un certain pourcentage seulement des besoins sera satisfait à la suite de la réalisation de ce programme spécial. Toutefois, les ventes se sont faites assez rapidement pour prouver d'une façon non équivoque qu'il existe une demande latente très forte de ce genre de logement de la part des familles qui gagnent environ \$5,000 annuellement. Bon nombre de constructeurs ont déjà indiqué leur intention de s'intéresser à ce secteur du marché en 1971.

De plus, le fait que deux compagnies de fiducie aient réellement consenti des prêts pour l'habitation à coût modique a suscité l'intérêt de certaines autres institutions prêteuses et quelques-unes étudient une ligne de conduite à suivre dans ce domaine.

Il ne fait aucun doute que le programme spécial a augmenté la possibilité d'une participation plus intense des constructeurs et des prêteurs à la production d'habitations à coût modique. Néanmoins, jusqu'à ce que le marché privé de l'habitation s'intéresse vraiment à offrir sur une plus grande échelle des logements qui seraient à la portée des gens à faible revenu, les objectifs à plus long terme resteront difficiles à atteindre.

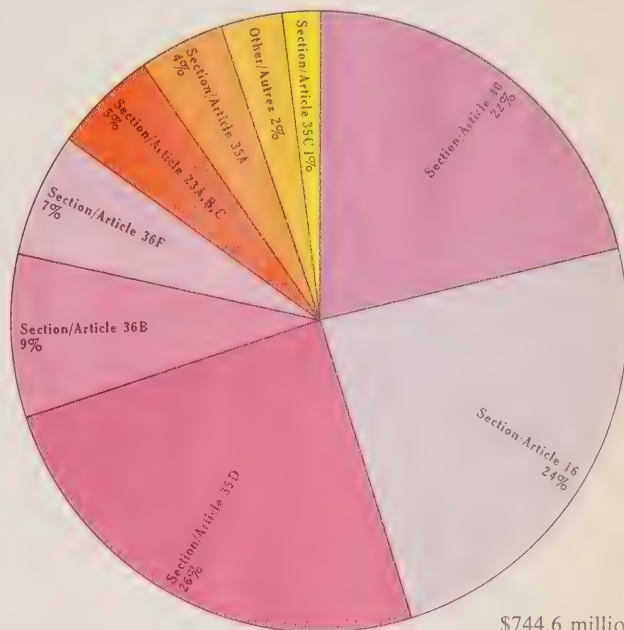
En ce qui concerne la SCHL, le programme spécial de 200 millions de dollars pour l'habitation à coût modique a constitué un défi à relever, l'occasion d'acquérir de l'expérience et de réaliser certains progrès à long terme dans le domaine sociologique et d'autres domaines connexes de l'habitation. Dans toute la Société, on a remarqué une volonté évidente et de plus en plus manifeste de chercher de nouvelles façons de résoudre les problèmes de logement pour les défavorisés. En somme, il existe maintenant un sentiment général, parmi ceux qui sont le plus intéressés à cette question, qu'il faudrait encourager cette attitude d'une façon continue et ne pas la limiter aux effets que peuvent produire les programmes spéciaux.

CMHC COMMITMENTS UNDER THE NHA 1969-1970

ENGAGEMENTS DE LA SCHL AUX TERMES DE LA LNH 1969-1970

1969

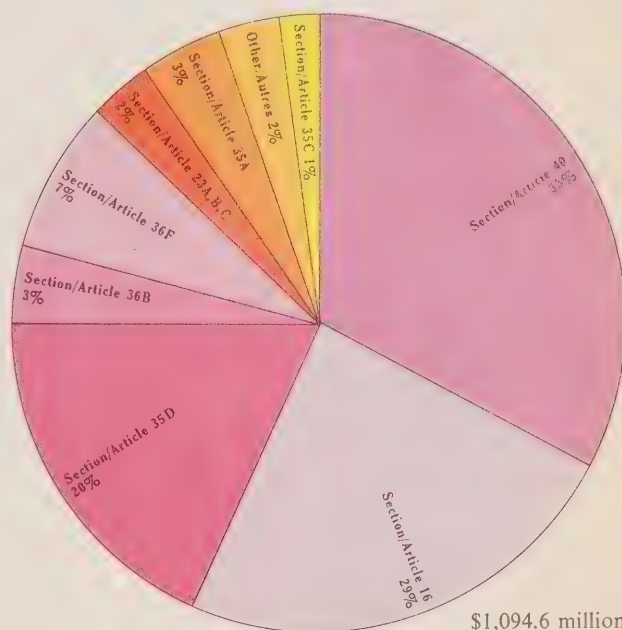
Section 40	Home-ownership and Rental
Section 16	Low-Income Rental
Section 35C	Land Acquisition
Section 35D	Public Housing
Section 35A	Federal-Provincial (75 % share)
Section 36B	Student Housing
Section 36F	Sewage Treatment
Section 23A,B,C	Urban Renewal
Other	Research, Subsidies, Construction



\$744.6 million

1970

Article 40	Prêts pour propriétaires-occupants et logements à loyer
Article 16	Logements pour personnes à faible revenu
Article 35C	Acquisition de terrains
Article 35D	Logements sociaux
Article 35A	Entreprises fédérales-provinciales (participation de 75%)
Article 36B	Logements pour étudiants
Article 36F	Epuration des eaux-vannes
Article 23A,B,C	Rénovation urbaine
Autres	Recherche, subventions, construction



\$1,094.6 millions

Public Housing, Low-Rental Housing and Student Housing

During 1970, 218 loans amounting to \$220 million were approved for the acquisition and construction of 17,803 housing units and 50 hostel beds for low-income families and individuals. The loans were made under those terms of the National Housing Act whereby the Federal Government provides assistance in the form of long-term loans of up to 90 per cent of the cost of such housing projects to provinces, municipalities or their agencies. Since the inception of this programme in 1964, loan approvals have totalled \$715 million, resulting in 729 projects with 57,241 units. Federal contributions of 50 per cent of anticipated losses, amounting to \$6.9 million annually, were approved for 154 projects during the year.

Under the Federal-Provincial partnership arrangement in which the Federal Government provides 75 per cent of the capital cost, 32 rental housing projects were approved in 1970 providing 2,224 units and 154 hostel beds. To the end of 1970, a total of 19,045 rental units and 211 hostel beds had been approved under these provisions of the National Housing Act. Of these, 16,605 units are subsidized with rents related to the incomes of the tenants, while the rest are rented at fixed rates sufficient to recover capital costs and operating expenses. Tenants in 15 Ontario municipalities occupying 1,677 of the full recovery rental dwellings are being given the opportunity of buying their homes with a low downpayment.

As a result of the Federal Government's announced guidelines respecting a revised rent-to-income scale, all provinces have adopted new or modified rental scales with tenants benefiting through a reduction in shelter rent. The Federal Government's guidelines concerning the provision of social and recreational facilities, tenant participation, management training and a model lease were all well received by the provinces.

Under arrangements with the Provinces of Nova Scotia, Prince Edward Island and New Brunswick, and their Housing Commissions, assistance may be given under the National Housing Act for co-operative house building. In 1970, 115 projects were approved for 512 units in Nova Scotia, 67

Les logements sociaux, à loyer modique et pour les étudiants

Au cours de 1970, 218 prêts représentant une valeur globale de 220 millions de dollars ont été approuvés pour l'acquisition ou la construction de 17,803 unités d'habitation et de 50 places dans des foyers, à l'intention des familles et des personnes à faible revenu. Ces prêts ont été consentis aux termes des dispositions de la Loi nationale sur l'habitation qui autorisent le gouvernement fédéral à accorder une aide financière sous forme de prêts à long terme dont le montant peut s'élever jusqu'à 90 p. 100 du coût des projets de ce genre entrepris par les provinces, les municipalités ou des organismes de celles-ci. Depuis la mise en vigueur de ce programme, en 1964, on estime que la valeur des prêts approuvés a atteint le chiffre de 715 millions, ce qui a permis de produire 57,241 logements dans 729 projets. La contribution du gouvernement fédéral au paiement des pertes prévues, à raison de 50 p. 100 de celles-ci, a été approuvée dans le cas de 154 projets au cours de l'année et représente 6.9 millions.

En vertu des associations formées par le gouvernement fédéral et les gouvernements des provinces, où le gouvernement fédéral fournit 75 p. 100 du coût des immobilisations, 32 ensembles de logements à loyer ont été approuvés en 1970, ce qui représente 2,224 logements et 154 places dans des foyers. A la fin de 1970, le nombre total de logements à loyer approuvés selon ces dispositions de la Loi nationale sur l'habitation comportait 19,045 logements complets et 211 places dans des foyers. De ce nombre, 16,605 sont des logements à loyer subventionné, calculé d'après le revenu des locataires, tandis que les autres sont loués à un loyer fixe qui suffit à récupérer les coûts en immobilisations et les frais d'exploitation. Dans 15 municipalités de l'Ontario, les locataires occupant 1,677 logements à loyer non subventionné ont l'occasion d'acheter la maison qu'ils occupent moyennant une faible mise de fonds.

Une fois que le gouvernement fédéral eût fait connaître la ligne de conduite qu'il avait l'intention de suivre pour reviser l'échelle des loyers proportionnés aux revenus, toutes les provinces ont aussi établi leur échelle de loyers, ou modifié celle qui existait, ce qui a permis aux locataires de bénéficier d'une réduction de loyer. Les provinces ont ainsi manifesté leur



Federal-Provincial low-rental housing project, Buckmaster's Field, St. John's, Nfld. Designed by Central Mortgage and Housing Corporation, Chief Architect and Planner.

Buckmaster's Field, ensemble de logements à loyer modique dû à l'association fédérale-provinciale, réalisé à St-Jean, T.-N., et conçu par l'architecte et urbaniste en chef de la Société centrale d'hypothèques et de logement.

units in Prince Edward Island, and 13 units in New Brunswick.

Under special agreements entered into between the Federal Government and the governments of the three Prairie provinces for the provision of housing for people in the remote northern areas, five loans for a total of 50 units were approved in the Province of Manitoba and eight loans for 34 units were approved in the Province of Saskatchewan during 1970. The programme is directed primarily to people of Indian origin.

Early in 1970, the Corporation invited applications, through advertisements placed in newspapers in five of the largest cities, for the financing of rental accommodation for low-income families under Section 16 of the National Housing Act. Under this provision of the Act the Federal Government may make 95 per cent loans to any individual, organization or corporation wishing to undertake the construction or acquisition of low-rental housing projects. By mid-summer, most of the funds allocated to Section 16 had been committed. At that time the Federal Government authorized the Corporation to initiate an additional 15,000 housing starts before the year end, at an estimated expenditure of a further \$240 million. A large portion of these new funds was to be directed towards Section 16 and the construction of low-rental housing.

approbation des nouvelles normes adoptées par le gouvernement fédéral et qui prévoyaient l'aménagement de services à caractère social et récréatif, la participation des locataires à l'administration, leur formation à la gestion ainsi qu'un bail modèle.

Aux termes d'ententes conclues avec la Nouvelle-Écosse, l'Île-du-Prince-Édouard, le Nouveau-Brunswick et la commission de logement respective de ces provinces, le gouvernement fédéral peut accorder une aide financière aux termes de la Loi, pour la construction de logements suivant le régime de la coopération. En 1970, la Société a approuvé la construction de 512 logements répartis dans 115 ensembles en Nouvelle-Écosse, de 67 logements dans l'Île-du-Prince-Édouard et de 13 autres au Nouveau-Brunswick.

A la suite d'accords spéciaux intervenus entre le gouvernement fédéral et les gouvernements des trois provinces des Prairies en vue de construire des habitations pour les gens qui habitent des régions éloignées du nord de ces provinces, cinq prêts représentant 50 unités d'habitation ont été approuvés au Manitoba et huit prêts représentant 34 unités ont été approuvés en Saskatchewan au cours de 1970. Ce programme vise à aider surtout la population d'origine indienne.

Au début de 1970, la Société, par le truchement d'annonces publiées dans les journaux dans cinq des plus grandes villes du pays, a invité les entrepreneurs intéressés à présenter des projets de construction de logements à loyer pour les familles à faible revenu, qu'elle pourrait financer aux termes de l'article 16 de la Loi nationale sur l'habitation. Cet article autorise le gouvernement fédéral à consentir des prêts équivalant à 95 p. 100 du coût à toute personne, à tout organisme ou à toute société désirant construire des ensembles d'habitations à loyer modique ou faire l'acquisition de bâtiments existants et les transformer aux mêmes fins. Au milieu de l'été, la plus grande partie des capitaux affectés à l'application de l'article 16 avaient été engagés. A ce moment-là, le gouvernement fédéral a autorisé la Société à amorcer la mise en chantier de 15,000 autres logements avant la fin de l'année, ce qui devait entraîner selon les prévisions une dépense supplémentaire de 240 millions de dollars. Une grande partie de ces nouveaux capitaux devait être affectée à l'application de l'article 16 et à la construction de logements à loyer modique.

During 1970, 152 loans were approved to entrepreneurs and other types of private borrowers, amounting to \$243 million. These provided 19,493 housing units and 486 hostel beds for individuals and families of low and moderate income. Non-profit corporations received 149 loans amounting to \$72 million for 3,434 self-contained units and hostel accommodation for 5,010 persons. Much of the accommodation produced by the non-profit corporations provided housing for special groups such as the elderly, the mentally retarded and the physically handicapped, emotionally disturbed children, and for ex-convicts requiring "halfway house" accommodation on their release from prison.

During the year, twenty 90 per cent loans amounting to \$36 million were approved, providing 4,563 beds for single students and 588 apartment units for married students and their families.

Au cours de 1970, les entrepreneurs généraux et d'autres genres d'emprunteurs du secteur privé ont obtenu 152 prêts ayant une valeur globale de 243 millions de dollars. Ces prêts ont permis de réaliser 19,493 unités d'habitation et 486 places dans des foyers pour loger des personnes et des familles à revenus modique et moyen. Les compagnies sans but lucratif intéressées à ce programme ont reçu 149 prêts représentant au total 72 millions et ont réalisé 3,434 logements complets ainsi que 5,010 places dans des foyers pour les personnes qui ont besoin de ce genre de logement, ce qui inclut les personnes âgées, les déficients mentaux, les infirmes, les enfants souffrant de troubles émotifs et les anciens prisonniers qui ont besoin d'un centre de réadaptation à leur remise en liberté.

Durant l'année, 20 prêts de 90 p. 100 représentant au total 36 millions de dollars ont été approuvés, en vue de loger 4,563 étudiants célibataires dans des résidences communes et 588 étudiants mariés et leurs familles dans des appartements.

The Foyer Monseigneur Gendron, NHA-financed senior citizens' project at Grandes Bergeronnes, Quebec. Designed by Paul-André Caouette.

Le Foyer Monseigneur Gendron pour personnes âgées, à Grandes Bergeronnes, Québec. Une conception de Paul-André Caouette.



Photo: CMHC/SCHL

PRIVATE MARKET ASSISTANCE

Loans by the Corporation

The Corporation invested \$230 million, (excluding the Special \$200 Million Low-Cost Housing Programme) during 1970 in support of the private market for new and existing housing. In terms of family housing, the Corporation made loans in 1970 to home-owners and builders for 16,444 units for home-ownership and rental purposes.

L'AIDE AU MARCHÉ PRIVÉ

Les prêts de la Société

La Société a investi 230 millions de dollars en plus des 200 millions du programme spécial, au cours de 1970, pour appuyer le marché privé à l'égard d'habitations neuves ou existantes. Elle a consenti des prêts pour aider à construire, en 1970, 16,444 logements familiaux répartis en prêts aux propriétaires, aux constructeurs et pour des logements à loyer.

NHA-financed low-cost shell and co-operative housing at Lower Sackville, N.S.

Maisons "coquilles" à coût modique et habitations réalisées sous le régime coopératif à Lower Sackville, N.-É., le tout financé aux termes de la LNH.



Photo: CMHC/SCHL

Lending by the Corporation in the private sector was again directed towards accommodating home-owners in the low and moderate-income ranges who were unable to obtain financing from the approved lenders. The additional funds made available to the Corporation by the Federal Government in mid-summer permitted merchant builder and rental loans to be made, and the effect of this policy is reflected in the increase over 1969 figures of 4,860 units of housing for home-ownership and rental.

Loans by Approved Lenders

The investment of \$895 million in 1970 by the approved lenders was above the \$661 million level of 1969. The number of loans in 1970 involved 56,280 new and existing units and 2,830 hostel beds, which is up 22 per cent from the 46,266 units financed in 1969. The approved lenders showed increasing interest during the year in the construction of hostel projects, particularly for nursing home care purposes. Activity of the life insurance companies continued to decline in 1970, while that of the banks and trust companies increased.

The approved lenders increased their involvement in the financing of existing homes, from 685 units in 1969 to 5,344 units in 1970. As the Corporation has attempted to channel more of its funds towards new housing, it reduced its lending for existing housing from 3,789 units in 1969 to 2,149 units in 1970.

Condominium legislation is now in effect in all provinces and territories in Canada, although lending under this legislation has not taken place in either the Maritime provinces or the Northwest Territories. Lending under the NHA for this form of ownership has increased in the rest of Canada from 2,608 units in 1969 to 12,813 units in 1970. Of the total in 1970, the approved lenders provided loans on 7,710 units, while the Corporation provided funds for 5,103 units.

Toute cette activité de la Société dans le secteur privé avait encore pour but d'aider surtout les propriétaires éventuels appartenant à la classe inférieure ou moyenne de revenus, qui sont incapables d'obtenir des prêteurs agréés les sommes nécessaires au financement de leur habitation. Les capitaux supplémentaires mis à la disposition de la Société à la mi-été ont permis de consentir des prêts pour la construction de maisons destinées à la vente ou à la location; l'effet de ce programme se traduit par une augmentation de 4,860 par rapport aux chiffres de 1969 en ce qui concerne les prêts aux futurs propriétaires et les prêts pour logements à loyer.

Les prêts des prêteurs agréés

La valeur des investissements des prêteurs agréés a été de 895 millions de dollars en 1970, ce qui est bien supérieur aux 661 millions investis par ces mêmes prêteurs en 1969. Le nombre de prêts consentis en 1970 a permis de financer 56,280 habitations neuves ou existantes et 2,830 places dans des foyers, ce qui est 22 p. 100 de plus que les 46,266 logements financés en 1969. Les prêteurs agréés ont manifesté un intérêt accru au cours de l'année pour la construction de résidences communes, surtout celles où l'on dispense des soins spéciaux. Les compagnies d'assurance-vie ont continué d'être moins actives en 1970 tandis que les banques et les compagnies de fiducie ont consenti plus de prêts que l'année précédente.

Les prêteurs agréés ont engagé plus de capitaux dans le financement de maisons existantes, soit de 685 unités en 1969 à 5,344 en 1970. D'autre part, vu que la Société s'efforçait de canaliser une plus grande partie de ses fonds vers la nouvelle construction, elle a consenti moins de prêts pour les habitations existantes, soit de 3,789 unités en 1969 à 2,149 en 1970.

Des lois régissant la copropriété sont maintenant en vigueur dans toutes les provinces et tous les territoires du Canada, bien que dans les Maritimes et les Territoires du Nord-Ouest on n'ait consenti aucun prêt en vertu de ces lois. Dans le reste du Canada, cependant, le nombre de prêts consentis aux termes de la LNH pour cette forme de propriété a augmenté, soit de 2,608 unités en 1969 à 12,813 en 1970. De ce total, les prêteurs agréés ont consenti des prêts pour 7,710 unités et la Société a fourni des capitaux pour 5,103 unités.

LAND DEVELOPMENT AND SERVICING

Land Assembly

Five land assembly projects providing 520 residential building lots were approved in 1970 under those terms of the National Housing Act whereby the Federal Government shares with a province in the costs of assembling and servicing raw land for residential development. Since the inception of the programme in 1948, 25,993 lots have been authorized for development. Of these, 17,676 have been placed in a sales position and 15,810 have been sold.

Under these Federal-Provincial partnership arrangements, approval was also given for the acquisition and ultimate development for housing purposes of 542 acres of land.

Assistance may also be provided through loans to provinces, municipalities and their agencies of up to 90 per cent of the cost of acquiring and developing land. Prior to June 1969, this assistance was limited to land for public housing purposes, but was extended at that time to include land for general housing purposes. A total of 32 loans amounting to \$14.3 million was approved during 1970.

Urban Renewal

The limiting of urban renewal activity, begun in 1969 following the report of the Task Force on Housing and Urban Development, continued during 1970. Negotiations undertaken in 1969, to permit at least partial implementation of a number of projects, continued and resulted in the Corporation agreeing to contribute \$36,301 and \$13,181 to assist in the preparation of urban renewal schemes in Toronto and Brockville respectively, and approving \$12.5 million in grants to assist in the implementation of urban renewal schemes in other municipalities. In addition, under an agreement with the Province of Quebec signed in 1968, contributions were approved for the implementation of schemes in four urban centres in that province.

L'AMÉNAGEMENT DE TERRAIN ET DES SERVICES

L'aménagement de terrain

La Société a approuvé en 1970 cinq projets d'aménagement de terrain devant procurer 520 terrains à bâtir, selon les dispositions de la Loi nationale sur l'habitation prévoyant que le gouvernement fédéral partage avec une province le coût d'aménagement de terrains vagues et d'installation des services essentiels en vue d'y construire des résidences. Depuis la mise en vigueur de ce programme en 1948, la Société a autorisé l'aménagement de 25,993 terrains. De ce nombre, 17,676 ont été mis en vente et 15,810 ont été vendus. Conformément aux accords intervenus entre le gouvernement fédéral et celui des provinces, l'acquisition et l'aménagement ultérieur de 542 acres de terrain ont aussi été approuvés à des fins d'habitation.

Les provinces, les municipalités et leurs organismes respectifs peuvent aussi obtenir une aide financière s'élevant jusqu'à 90 p. 100 du coût d'acquisition et d'aménagement de terrain. Jusqu'au mois de juin 1969, cette aide était restreinte aux terrains devant servir à la construction de logements sociaux, mais à partir de cette date, cette restriction a été abolie et il est maintenant possible d'obtenir cette aide financière à des fins d'habitation en général. Au total, 32 prêts d'une valeur globale de 14.3 millions de dollars furent approuvés au cours de 1970.

La rénovation urbaine

La limitation de l'activité relative à la rénovation urbaine, imposée en 1969 à la suite des recommandations formulées dans le rapport du Groupe d'étude sur le logement et l'aménagement urbain, a été maintenue au cours de 1970. A cause des négociations déjà en cours en 1969 et afin de permettre l'exécution au moins partielle d'un certain nombre de projets, la Société a consenti à verser \$36,301 et \$13,181 pour aider à la préparation d'un programme de rénovation urbaine à Toronto et à Brockville; elle a aussi approuvé l'attribution de 12.5 millions de dollars en subventions pour aider l'exécution de programmes semblables dans d'autres municipalités. De plus, selon les termes d'une entente conclue avec la province de Québec en 1968, la Société a approuvé des

Eight loans totalling \$5.4 million were approved in 1970 to assist municipalities in meeting their share of the cost of implementation of urban renewal schemes; three of these loans for \$1.8 million were made in the Province of Quebec.

Loans for Sewage Treatment Projects

Towards the end of 1969 it was evident that the funds available for commitment for sewage treatment projects in 1970 would be insufficient to meet the demand. A share of the 1970 budget was allotted to each province, and each agreed to determine priorities among the loan applications submitted by its various municipalities.

Loan approvals during 1970 totalled 206 for an estimated \$72.5 million. Since the inception of the programme late in 1960, 1,729 projects have been undertaken with loans totalling \$395.1 million.

contributions en vue de l'exécution de programmes dans quatre centres urbains de cette province.

Huit prêts d'une valeur globale de 5.4 millions de dollars ont été approuvés en 1970 pour aider des municipalités à payer leur part de ce que coûte l'exécution de programmes de rénovation urbaine; des municipalités du Québec ont bénéficié de trois de ces prêts représentant au total 1.8 million.

Les prêts pour l'épuration des eaux-vannes

Vers la fin de 1969, il était évident que les capitaux mis à la disposition de la Société pour aider à l'exécution de programmes d'épuration des eaux-vannes en 1970 ne suffiraient pas à répondre à la demande. Une partie du budget de 1970 fut donc attribuée à chaque province qui consentit à déterminer l'ordre des priorités parmi les demandes de prêts que présentaient les diverses municipalités.

Au total, 206 prêts de ce genre représentant une valeur globale de 72.5 millions de dollars ont été approuvés en 1970. Depuis l'établissement de ce programme en 1960, 1,729 projets ont été entrepris, ce qui a nécessité une aide financière de 395.1 millions.

Modest, single-family houses in an NHA-financed subdivision, Pointe-Gatineau, Quebec.

Maisons unifamiliales d'apparence modeste dans un lotissement financé aux termes de la LNH à Pointe-Gatineau, Québec.



Photo: CMHC/SCHL

MORTGAGE AND PROPERTY

Mortgage Administration

The National Housing Act mortgage debt outstanding at the end of 1970 amounted to \$10.2 billion, representing 30 per cent of the mortgage debt in Canada. With a portfolio of over \$4.3 billion, the Corporation continued to hold the largest single share of the NHA mortgage debt. Life insurance companies held \$2.1 billion, while other approved lenders held \$2.2 billion. The remainder was held by pension funds and purchasers in the secondary mortgage market.

In 1970, initial sales of insured mortgages by approved lenders totalled \$130 million. Mortgages were not offered for sale by the Corporation during the year.

During 1970 the Mortgage Insurance Fund paid \$2.7 million on 155 claims, representing .03 per cent of the \$8.1 billion of insured mortgages outstanding. Property acquisitions during the year from all default sources totalled 241 units. NHA loans in arrears for three months or more, at 1,371 or .2 per cent of loans outstanding, compared with 955 accounts in arrears at the end of 1969.

In 1970, chartered banks approved 7,057 loans for home improvement, totalling \$17 million, as compared to 9,142 loans amounting to \$22 million in 1969. The banks reported \$51 million as the outstanding debt on these loans at the end of 1970.

Real Estate Administration

As at the end of 1970, the Corporation's real estate portfolio consisted of 546 single-family dwellings, 2,473 row houses and 6,007 apartments. During the year the Corporation sold 42 houses. Approximately 98 per cent of the 1948-49 veterans' houses has now been sold.

CRÉANCES HYPOTHÉCAIRES ET PROPRIÉTÉS

La gestion des créances hypothécaires

A la fin de 1970, la valeur totale des créances hypothécaires constituées aux termes de la Loi nationale sur l'habitation s'élevait à 10.2 milliards de dollars, soit 30 p. 100 de toutes les créances hypothécaires constituées au Canada. La Société, dont le portefeuille se chiffre par plus de 4.3 milliards, continue d'être le plus gros créancier hypothécaire en vertu de la LNH. Les compagnies d'assurance-vie détenaient 2.1 milliards tandis que les autres prêteurs agréés détenaient également 2.2 milliards du total des créances hypothécaires. Le reste faisait partie du portefeuille des caisses de retraite et des acheteurs intéressés au marché secondaire de prêts hypothécaires.

En 1970, les prêteurs agréés ont acheté des prêts hypothécaires assurés représentant une valeur totale de 130 millions de dollars, mais la Société n'a mis en vente aucune des créances hypothécaires qu'elle détient.

Durant cette même année, le fonds d'assurance hypothécaire a payé 2.7 millions de dollars répartis en 155 réclamations, ce qui représente .03 p. 100 des 8.1 milliards de créances hypothécaires assurées. Le nombre de propriétés acquises durant l'année par suite de défauts de toutes sortes s'est élevé à 241 unités. Le nombre de prêts LNH en retard de trois mois et plus s'élevait à 1,371, ou .2 p. 100 des prêts en cours, comparativement aux 955 comptes en retard à la fin de 1969.

En 1970, les banques à charte ont approuvé 7,057 prêts pour l'amélioration de maisons, ce qui représente 17 millions de dollars comparativement à 9,142 prêts évalués à 22 millions en 1969. Les banques ont établi à 51 millions la valeur de leurs créances au compte de ces prêts, à la fin de 1970.

La gestion des immeubles

A la fin de l'année, le portefeuille immobilier de la Société était constitué de 546 maisons unifamiliales, de 2,473 maisons en bande et de 6,007 appartements. La Société a vendu, d'autre part, 42 maisons et rapporte qu'environ 98 p. 100 des maisons construites pour les

During 1970 the Corporation acquired 170 houses and 46 apartment units on behalf of the Mortgage Insurance Fund, and 152 units were sold. At the end of the year the Corporation was administering, on behalf of the Fund, a portfolio of 880 units, made up of 243 single-family dwellings, 130 row houses, and 507 apartments. Approximately 70 per cent of the units was in areas administered by the Montreal and Elliot Lake Offices.

Acting in its capacity as temporary administrator of Cité-du-Havre, Montreal, the Corporation completed the demolition of all surplus temporary buildings and carried out caretaking duties of the site during the year. At the year end, all 114 completed apartments in Habitat were rented. Contracts were awarded during the year to complete the 43 unfinished units and it is anticipated that these will be ready for occupancy in the spring of 1971.

RESEARCH AND COMMUNITY PLANNING

Under Part V of the National Housing Act the Corporation provides assistance, in the form of grants, to individuals or organizations undertaking research or advanced studies aimed at improving housing and the urban environment in Canada.

In support of these activities during the year 1970, the Corporation committed approximately \$4.3 million both on its own account and through arrangements with other agencies and individuals.

Technical Investigations

Investigations into house-building techniques and processes were again carried out in co-operation with the Division of Building Research, National Research Council.

The Corporation actively participated in the preparation and review of the National Building Code through membership on virtually every committee dealing with its various

anciens combattants en 1948-1949 sont maintenant vendues.

Au cours de l'année, la Société a fait l'acquisition de 170 maisons et 46 appartements pour le compte du fonds d'assurance hypothécaire et a vendu 152 unités. A la fin de l'année, toujours pour le compte de ce fonds, la Société avait à gérer un portefeuille de 880 unités constituées de 243 maisons unifamiliales, 130 maisons en bande et 507 appartements. Environ 70 p. 100 de toutes ces habitations se trouvent dans des régions administrées par les bureaux de Montréal et d'Elliot Lake.

A titre d'administrateur temporaire de la Cité du Havre, à Montréal, la Société a mené à bonne fin la démolition de tous les édifices temporaires jugés excédentaires et s'est occupée des services d'entretien de l'emplacement durant l'année. A la fin de 1970, tous les 114 appartements parachevés d'Habitat étaient loués et des contrats avaient été accordés pour faire achever les 43 autres unités de logement qui seront sans doute prêtes à être occupées au printemps de 1971.

LA RECHERCHE ET L'URBANISME

Aux termes de la partie V de la Loi nationale sur l'habitation, la Société accorde une aide financière, sous forme de subventions, à des personnes ou à des organismes qui s'adonnent à la recherche ou entreprennent des études poussées en vue d'améliorer l'habitation et le milieu urbain au Canada.

En rapport avec des activités de ce genre, au cours de l'année 1970, la Société a engagé environ 4.3 millions de dollars dans des travaux qu'elle a entrepris elle-même ou qu'elle fait exécuter par d'autres organismes ou d'autres personnes.

Les enquêtes techniques

La Société, en collaboration avec la Division des recherches en bâtiment du Conseil national de recherches, a continué à favoriser des recherches sur les méthodes et procédés de construction s'appliquant à l'habitation.

Elle a participé activement à la préparation et à la révision du Code national du bâtiment en s'assurant que des membres de son personnel

sections. The 1970 edition of the Code was published at the end of the year.

The Department of Industry, Trade and Commerce is encouraging the introduction of Canadian-style housing to France by the construction of such a housing development near Paris. The Corporation has continued to provide the Department with technical assistance for this programme including the assignment of an engineer to the project.

Two grants were made to commercial firms for research to discover an economical means of reducing concentrations of algae and phosphates in effluent, and for a programme intended to develop an individual household aerobic sewage disposal unit, by improving the design of units already patented by Canadian Patents and Development Limited.

Community Planning and Housing Investigations

Grants were made to universities and organizations for research into factors influencing the quality of housing for the aged, for native peoples, for the mentally retarded, and for residents of resource frontier communities. Grants were made also to support the activities of such groups as the Community Planning Association of Canada, the Canadian Council on Urban and Regional Research, and the International Association for Metropolitan Research and Development.

Fellowships and Scholarships

Fellowships valued at from \$3,000 to \$5,000 plus tuition fees were awarded to 186 students for full-time graduate study in various fields of urban and regional affairs. Travelling Scholarships were awarded to seven students in Canadian architectural schools for a tour to examine residential design in Canada and the United States.

fassent partie de chaque comité chargé d'étudier les diverses sections du Code. L'édition de 1970 du Code (version anglaise) a été publiée à la fin de l'année.

Le ministère de l'Industrie et du Commerce encourage l'adoption d'habitations de style canadien en France, en faisant construire des habitations de ce genre près de Paris. La Société a continué de fournir au Ministère l'aide technique nécessaire à ce programme, ce qui comprend la désignation d'un ingénieur à ce projet particulier.

Deux subventions ont été accordées à des firmes commerciales ayant mandat de faire de la recherche en vue de découvrir un moyen économique de réduire les concentrations d'algues et de phosphates dans les effluents de collecteurs d'eaux d'égout et de proposer un programme en vue de perfectionner un système individuel de dispersion des eaux-vannes domestiques, en améliorant le modèle des installations déjà brevetées par la Société canadienne des brevets et d'exploitation, Limitée.

L'urbanisme et les études sur l'habitation

Des subventions ont été accordées à des universités et à des organismes pour la recherche de facteurs de nature à influencer sur la qualité des habitations destinées aux personnes âgées, aux amérindiens, aux déficients mentaux et aux résidents des collectivités éloignées à industrie unique. Un certain nombre d'organismes tels que l'Association canadienne d'urbanisme, le Conseil canadien des recherches urbaines et régionales et l'International Association for Metropolitan Research and Development ont aussi reçu des subventions de la Société.

Les bourses d'études

La Société a accordé des bourses de \$3,000 et de \$5,000 à 186 étudiants et payé leurs frais de scolarité, pour leur permettre d'entreprendre des études postsecondaires à plein temps dans diverses disciplines relatives aux affaires urbaines et régionales. Des bourses de voyage d'étude ont été accordées à sept étudiants des écoles d'architecture du Canada pour leur permettre d'aller examiner sur place des modèles d'architecture résidentielle au Canada et aux États-Unis.

Photo: CMHC SCHL



*Place Vanier low-income family housing project,
Hull, Quebec. Designed by H. M. Tolchinsky.*

*Place Vanier, ensemble d'habitations réalisées
à Hull, Québec, pour des familles à faible revenu.
Les plans sont de H. M. Tolchinsky.*

Housing Design

Grants were made to various organizations, including the Canadian Housing Design Council and the Social Planning Council of Metropolitan Toronto, for the improvement of housing design in Canada.

DESIGN, PLANNING AND CONSTRUCTION

During 1970 the Corporation continued to provide architectural and planning services for Federal-Provincial partnerships, departments and agencies of the Federal Government and provincial and municipal governments.

Construction commenced during the year on Federal-Provincial low-rental housing projects comprising 1,073 dwelling units in 21 municipalities. The design work for 14 of these projects was also carried out by the Corporation. In addition, construction was underway on a 142 unit low-income project at Bathurst, New Brunswick, financed under Section 35D of the National Housing Act. Design work for this project had been undertaken at the request of the New Brunswick Housing Corporation.

Design work was undertaken for five projects which will provide 137 units for senior citizens and 198 family housing units.

At the request of the Department of National Defence, design work was completed and tenders called for the construction of two permanent married quarters projects.

In co-operation with the Provinces of Alberta and Saskatchewan, design work was undertaken under the Federal-Provincial partnership arrangement for seven projects ranging in size from five to 20 units to provide housing in the smaller communities throughout the Prairie Provinces. Assistance was also given to the City of Edmonton and the Alberta Housing Corporation in the development of their Community Housing Programme. During 1970, the Corporation assisted the Province of Newfoundland and Labrador with the development of their low-income housing programme for smaller communities.

Les modèles de maisons

Des subventions ont été accordées à divers organismes, dont le Conseil canadien de l'habitation et le Social Planning Council of Metropolitan Toronto en vue d'encourager l'amélioration des modèles de maisons au Canada.

L'ARCHITECTURE, L'URBANISME ET LA CONSTRUCTION

Au cours de 1970, la Société a continué de fournir des services dans le domaine de l'architecture et de l'urbanisme aux associations fédérales-provinciales, aux ministères et organismes du gouvernement fédéral ainsi qu'aux gouvernements provinciaux et aux administrations municipales.

La construction a été mise en chantier au cours de l'année à l'égard d'ensembles de logements à loyer modique résultant d'une entente fédérale-provinciale et comprenant 1,073 unités de logement dans 21 municipalités. La Société a préparé les plans de 14 de ces ensembles. De plus, 142 logements destinés aux gens à revenu modique étaient en voie de construction à Bathurst, au Nouveau-Brunswick, grâce à une aide financière accordée aux termes de l'article 35D de la Loi nationale sur l'habitation. À la demande de la Société d'habitation du Nouveau-Brunswick, la Société avait exécuté les plans de cet ensemble.

La Société a aussi exécuté les plans de cinq autres ensembles représentant 137 unités pour des personnes âgées et 198 autres pour des familles.

À la demande du ministère de la Défense nationale, la Société a fait les plans et demandé des soumissions en vue de faire construire deux ensembles d'habitations pour les militaires mariés.

En collaboration avec les provinces de l'Alberta et de la Saskatchewan, la Société a commencé à tracer les plans de sept ensembles d'habitations comprenant de 5 à 20 unités, qui répondront à certains besoins de logement dans des petites localités des provinces des Prairies et ceci en vertu de l'accord intervenu entre le gouvernement fédéral et celui de ces provinces. Une aide financière a aussi été accordée à la ville d'Edmonton et à l'Alberta Housing Corporation pour leur permettre de donner suite à leur

INCOME

The Corporation's excess of income over expenditure in 1970 was \$18.4 million. Net income, after charging income tax, was \$8.9 million compared with \$9.7 million in 1969. After transferring the net income to the Reserve Fund and adding to it \$2.7 million realized from the sale of assets acquired from the Government of Canada, the sum of \$11.6 million, with income tax of \$9.5 million, brought to \$21.1 million the total amount credited to the Receiver General.

During the year the Corporation was reimbursed by the Receiver General a total amount of \$42.2 million to finance the Corporation's participation in: (a) the preparation of urban renewal schemes, \$.5 million; (b) the implementation of urban renewal schemes, \$21.1 million; (c) research and planning, \$.4 million; (d) operating losses incurred under Federal-Provincial agreements, \$.4 million; (e) the forgiveness portion of loans for sewage treatment projects, \$6.9 million; (f) contribution to public housing agencies for operating losses, \$.5 million.

ORGANIZATION AND STAFF

The Corporation continues to be organized on the general principle that it should provide necessary services to the public consistent with operating economy. To cope with the growing complexity of the urban environment, the Corporation has extended and re-organized a number of services such as those relating to economic and social activities.

A significant development in the organization of the Corporation during 1970 was the institution of a Policy Planning Division. Its principal function will be to seek out and develop policy and planning options to be

programme d'habitations pour l'agglomération. Durant l'année, la Société a aidé la province de Terre-Neuve et Labrador à mettre à exécution son programme d'habitations pour les personnes à faible revenu habitant les plus petites localités.

LE REVENU

Le revenu de la Société en 1970 a dépassé les dépenses de 18.4 millions de dollars. Le revenu net, après déduction de l'impôt sur le revenu, a été de 8.9 millions, comparativement à 9.7 millions en 1969. Après avoir viré ce revenu net au Fonds de réserve et y avoir ajouté 2.7 millions réalisés à la vente d'immeubles acquis du gouvernement du Canada, la somme de 11.6 millions et les 9.5 millions payés en impôts sur le revenu constituent un total de 21.1 millions portés au crédit du receveur général.

Au cours de l'année, la Société a obtenu en remboursements du receveur général la somme totale de 42.2 millions de dollars pour financer sa participation aux programmes suivants: (a) la préparation de programmes de rénovation urbaine, .5 million; (b) l'exécution de programmes de rénovation urbaine, 21.1 millions; (c) la recherche et les plans d'aménagement, 4.3 millions; (d) le paiement des pertes d'exploitation prévues par des ententes fédérales-provinciales, 4.4 millions; (e) les remises accordées à l'égard des prêts pour l'épuration des eaux-vannes, 6.9 millions; (f) les contributions aux organismes de logements sociaux pour payer les pertes d'exploitation, 5 millions.

L'ORGANISATION ET LE PERSONNEL

La Société a maintenu ses cadres et son organisation de façon à pouvoir fournir les services nécessaires au public selon l'état de l'économie du pays. Pour faire face à la situation toujours de plus en plus complexe qui se manifeste dans les milieux urbains, la Société a agrandi et réorganisé un certain nombre de ses services et en particulier ceux qui oeuvrent dans les domaines économique et social.

La formation d'une Division du plan a marqué une étape importante dans l'organisation de la Société au cours de 1970. La principale fonction de cette nouvelle division sera de

presented for consideration by the Management of the Corporation.

The Division is organized into four groups: Client Operations, Policy Systems, Concept Development, and Policy Development. Their functions allow the Division to: relate the needs, interest and goals of the various sectors of the population and of other orders of government to the policy planning process of the

rechercher et de formuler des recommandations relatives aux lignes de conduite que la Société pourrait adopter, en vue de les soumettre à l'approbation de la direction de la Société.

La Division comprend quatre groupes: celui des relations avec l'extérieur, celui des systèmes, celui des concepts et celui des programmes. Leurs diverses fonctions permettent à cette Division d'établir des rapports entre les besoins,

The first condominium project built in Alberta was this NHA-financed row-housing project, Brentwood Village, Edmonton. Designed by A. M. Holland.

Le premier ensemble d'habitations en copropriété réalisé en Alberta a été ce groupe de maisons en bande financées aux termes de la LNH qui se nomme Brentwood Village à Edmonton. Les plans sont de A. M. Holland.



Photo: CMHC/SCHL

Corporation; collect and store these evaluations, ideas and other information and enable them to be retrieved; explore a wide range of concepts and ideas relevant to current and future issues; and utilize many different kinds of talent and experience within the Corporation and in the community in the development of policy planning proposals.

Recruitment for the first stage of the Division's development was completed in the last months of 1970 and, after an initial two-week intensive training and orientation workshop, the staff was prepared to begin operations early in 1971.

The growing demands on government funds, particularly in the lower-income housing field, have emphasized the continuing need for seeking out existing and new vehicles in order to attract a greater volume of funds, on a continuing basis, from the private sector. To this end the use of consultants, and a significantly changed role for the Mortgage Marketing and Analysis Division, were among some of the other initiatives taken.

The affairs of the Corporation are directed by its Head Office in Ottawa. Through an organization based on functional decentralization, its varied activities throughout the country are administered by 70 field offices and by field representatives in outlying areas.

The number of regular and temporary employees at the end of the year was 2,241, compared with 2,169 at the end of 1969.

The President and members of the Board of Directors extend their thanks and appreciation to all employees for the loyal and efficient manner in which they responded to these special programmes, and to regular and continuing activities. On this 25th anniversary of the Corporation, special thanks are extended to the many employees who have given the Corporation years of loyal, devoted and conscientious service.

l'intérêt et les buts des diverses couches de la population et d'autres paliers de gouvernement et la formulation de la politique de la Société. Ils s'appliqueront aussi à compiler et à conserver ces évaluations, idées et autres formes de renseignement en vue d'en tirer ultérieurement le meilleur parti possible; à examiner un vaste éventail d'idées se rapportant aux questions actuelles et futures. Enfin, ces divers groupes rechercheront et mettront à contribution les nombreux talents et les aptitudes de toutes sortes qui se trouvent déjà au service de la Société pour concevoir et dresser des programmes relatifs aux objectifs à atteindre.

Le recrutement des personnes nécessaires à la mise en marche initiale de la Division s'est terminé à la fin de 1970 et, après une première période de deux semaines de formation intense et d'orientation en ateliers, le personnel de la nouvelle Division était prêt à entrer en fonction au début de 1971.

La demande sans cesse grandissante de capitaux du gouvernement, particulièrement dans le domaine de l'habitation pour les personnes à faible revenu, a fait ressortir le besoin constant de rechercher des moyens existants ou d'en imaginer de nouveaux pour assurer un afflux plus considérable et plus permanent de capitaux provenant du secteur privé. A cette fin, la Société a pris de nombreuses initiatives comme en font foi la consultation d'experts et une modification importante apportée au rôle de la Division du marché et de l'analyse des prêts hypothécaires.

Le siège social de la Société est situé à Ottawa. En vertu d'une organisation fondée sur la décentralisation des fonctions, elle agit dans tout le pays par l'entremise de 70 bureaux et de représentants dans les régions éloignées. A la fin de l'année, le nombre d'employés réguliers et temporaires de la Société s'élevait à 2,241, comparativement à 2,169 à la fin de 1969.

Le président et les membres du conseil d'administration expriment leur reconnaissance et leur appréciation pour la façon loyale et efficace dont tous les employés ont travaillé à l'exécution des programmes spéciaux et continué de s'acquitter de leurs fonctions régulières au cours de l'année. En ce 25^e anniversaire de la Société, des remerciements spéciaux s'adressent aux nombreux employés qui ont déjà donné à la Société bon nombre d'années de services loyaux et consciencieux.

LEGISLATION AND POLICY

There were no legislative changes to the National Housing Act or amendments to the National Housing Loan Regulations during 1970.

On February 2, the Honourable Robert Andras announced in the House of Commons that \$570 million of the Corporation's total capital budget of \$854 million would be devoted to the provision of housing for low-income families and persons. At that time, Mr. Andras also announced that a sum of \$200 million was being temporarily reserved for new innovations in the production of low-income housing and a balancing of distribution based on need.

In March, Central Mortgage and Housing Corporation published newspaper advertisements seeking proposals from builders and developers to stimulate the construction of some 2,500 units of low-rental housing in several major cities.

In August, the Corporation's Budget was increased by \$240 million to assist in the production of 15,000 additional housing starts for modest-income earners in both home-ownership projects and rental accommodation.

Interest Rates

The interest rate for direct Corporation loans on new and existing housing remained at 9½ per cent throughout the year. The interest rate for home improvement loans decreased from 10½ per cent at January 1, 1970, to 10¼ per cent on April 1, and to 10⅝ per cent on October 1, 1970. On March 14, 1970, the interest rates for loans for urban renewal schemes, for the acquisition of land for housing purposes, for public housing projects, for student housing projects and for sewage treatment projects, increased from 7⅞ per cent to 8⅞ per cent but on April 29, 1970, decreased to 8¼ per cent. The interest rate for loans for low-rental housing projects remained at 7⅞ per cent throughout the year.

LA LÉGISLATION ET LA POLITIQUE

En 1970, il n'y a eu aucun changement fondamental à la Loi nationale sur l'habitation ni aux Règlements nationaux visant les prêts pour l'habitation.

Le 2 février, l'honorable Robert Andras annonçait aux Communes que 570 millions de dollars du budget des immobilisations de la Société, qui était de 854 millions, serviraient à procurer des logements aux familles et aux personnes à faible revenu. M. Andras annonçait en même temps que 200 millions avaient été mis en réserve temporairement pour favoriser l'adoption d'innovations permettant de produire des logements pour les personnes à revenu modique et d'en faire une répartition équilibrée fondée sur les besoins réels.

Au mois de mars, la Société, par le truchement des journaux, invitait les constructeurs et entrepreneurs généraux à présenter des projets en vue de stimuler la construction d'environ 2,500 habitations à loyer modique dans plusieurs grandes villes.

Au mois d'août, la somme de 240 millions de dollars fut mise à la disposition de la Société pour favoriser la production de 15,000 autres mises en chantier avant la fin de l'année et ce, toujours pour aider les personnes à revenu modique à devenir propriétaires ou locataires d'un logement convenable.

Les taux d'intérêt

Le taux d'intérêt exigé par la Société à l'égard des prêts directs consentis pour la construction d'habitations ou pour des habitations existantes est resté à 9½ p. 100 au cours de l'année. Dans le cas des prêts pour l'amélioration de maisons, le taux a baissé de 10½ p. 100, en date du 1^{er} janvier 1970, à 10¼ p. 100 le 1^{er} avril et à 10⅝ p. 100 le 1^{er} octobre 1970. A partir du 14 mars 1970, le taux d'intérêt à l'égard des prêts pour des programmes de rénovation urbaine, pour l'acquisition de terrains à des fins d'habitation, pour des programmes de logements sociaux, de logements d'étudiants et d'épuration des eaux-vannes, est passé de 7⅞ p. 100 à 8⅞ p. 100, mais le 29 avril 1970, il a de nouveau baissé à 8¼ p. 100. Le taux d'intérêt à l'égard des prêts pour logements à loyer modique est resté à 7⅞ p. 100 au cours de toute l'année.

CENTRAL MORTGAGE AND HOUSING CORPORATION

Central Mortgage and Housing Corporation is a Federal Crown Corporation incorporated by Act of Parliament in 1945 (RSC 1952, c.46). Under this Act, the National Housing Act, 1954, subsequent amendments and earlier Housing Acts, the Corporation is empowered to:

Insure mortgage loans made by banks, life insurance, trust and loan companies and other approved lenders on new and existing housing; (NHA Sections 6, 7)

Make mortgage loans to borrowers unable to obtain insured loans from private lenders on new and existing housing; (NHA Section 40)

Make mortgage loans on low-rental housing projects; (NHA Section 16)

Make loans to universities, co-operative associations, charitable corporations, vocational and technical schools, training hospitals, schools for special groups of handicapped persons, provinces or their agencies and municipalities or their agencies, to assist in providing accommodation for resident students and married students and their families; (NHA Section 36B)

Make loans to provinces, municipalities or municipal sewerage corporations to assist in the construction or expansion of sewage treatment projects for the control of water and soil pollution; (NHA Section 36F)

Provide insurance to banks on loans made for home improvement, and guarantee returns from moderate-rental housing projects built by life insurance companies and private investors; (NHA Sections 14, 15, 24, 25, 30)

Buy and sell insured mortgage loans, make loans to mortgage lenders on the security of mortgages and purchase the debentures of lending institutions; (NHA Section 11) (CMHC Act, Section 28)

Assist provinces and municipalities to redevelop and rehabilitate urban renewal areas in accordance with an official plan; (NHA Section 23)

Make long-term loans to provinces, municipalities or their agencies for the construction or acquisition of housing projects; arrange under a Federal-Provincial partnership agreement to build and operate public housing projects; make loans to assemble land for

LA SOCIÉTÉ CENTRALE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

La Société centrale d'hypothèques et de logement est une compagnie de la Couronne fédérale, constituée par une Loi du Parlement, en 1945 (SRC 1952, chap. 46). Aux termes de cette Loi, de la Loi nationale de 1954 sur l'habitation, des amendements qu'on y a apportés par la suite et des lois antérieures sur l'habitation, la Société a les pouvoirs suivants:

D'assurer des prêts hypothécaires consentis par les banques, les compagnies d'assurance sur la vie, les compagnies de fiducie et de prêts et d'autres prêteurs agréés, pour la construction de logements et pour l'achat de logements existants (LNH, Articles 6, 7)

De consentir des prêts hypothécaires aux emprunteurs qui ne peuvent obtenir un prêt assuré des prêteurs du secteur privé pour la construction de logements et pour l'achat de logements existants (LNH, Article 40)

De consentir des prêts hypothécaires pour la construction de logements à bas loyer (LNH, Article 16)

De consentir des prêts aux universités, aux associations coopératives, aux sociétés de charité, aux écoles de formation professionnelle et technique, aux hôpitaux, aux écoles établies pour des groupes spéciaux de personnes handicapées, aux provinces et aux municipalités ou à des organismes de celles-ci, en vue d'aider à fournir des logements aux étudiants en résidence ainsi qu'aux étudiants mariés et à leur famille (LNH, Article 36B)

De consentir des prêts aux provinces, aux municipalités ou aux corporations municipales de système d'égout pour faciliter la construction ou l'agrandissement d'installations devant servir à l'épuration des eaux-vannes, en vue d'enrayer la pollution de l'eau et du sol (LNH, Article 36F)

De donner une assurance aux banques à l'égard des prêts consentis pour l'amélioration de maisons, et de garantir aux compagnies d'assurance sur la vie et aux particuliers qui investissent des capitaux, un revenu sur les ensembles de logements à loyer modique qu'ils construisent (LNH, Articles 14, 15, 24, 25, 30)

D'acheter et de vendre des prêts hypothécaires assurés, de consentir des prêts aux prêteurs hypothécaires sur garantie d'hypothèques et

residential purposes; and provide grants to aid in meeting operating losses; (NHA Sections 35A, 35C, 35D, 35E)

Construct, own and manage housing projects on its own account and on behalf of Federal Government departments and agencies; (NHA Section 37) (CMHC Act, Section 29)

Encourage the development of better housing and sound community planning and, in carrying out this responsibility, to undertake or arrange for studies and research on technical, economic and social aspects of housing (NHA Sections 31, 32, 33).

Condominium court homes, financed under the provisions of the NHA in the Beacon Hill subdivision, Ottawa. Designed by Tibor M. Gatszegi.

Habitations en copropriété avec cour intérieure, financées selon les dispositions de la LNH dans le lotissement de Beacon Hill à Ottawa. Une conception de Tibor M. Gatszegi.

d'acheter les obligations des institutions prêteuses (LNH, Article 11) (Loi SCHL, Article 28)

D'aider les provinces et les municipalités à réaménager et à restaurer, suivant un plan officiel, certains secteurs choisis à des fins de rénovation urbaine (LNH, Article 23)

De consentir des prêts à long terme aux provinces, aux municipalités ou à un organisme de celles-ci pour la construction ou l'acquisition d'ensembles d'habitations; de s'associer au gouvernement d'une province et de conclure une entente avec lui en vue de construire et d'exploiter des ensembles de logements sociaux; de consentir des prêts pour l'aménagement de terrains à des fins de construction résidentielle et de verser des subventions pour aider à payer les pertes d'exploitation (LNH, Articles 35A, 35C, 35D, 35E)

De construire, posséder et gérer des ensembles de logements pour son propre compte et pour le compte de ministères et d'organismes du gouvernement fédéral (LNH, Article 37) (Loi SCHL, Article 29)

D'encourager la réalisation de meilleurs logements et un urbanisme bien pensé et, en s'acquittant de cette responsabilité, d'entreprendre ou de faire effectuer des études et des recherches sur les aspects technique, économique et social du logement (LNH, Articles 31, 32, 33).



Photo: CMHC/SCHL

Auditors' Report

To the Minister Responsible
to Parliament for Central
Mortgage and Housing
Corporation

We have examined the balance sheet of Central Mortgage and Housing Corporation as at December 31, 1970 and the statements of net income, reserve fund and insurance and guarantee funds for the year ended on that date. Our examination included a general review of the accounting procedures and such tests of accounting records and other supporting evidence as we considered necessary in the circumstances.

In our opinion, proper books of account have been kept and the transactions of the Corporation that have come under our notice have been within the powers of the Corporation.

In our opinion, the accompanying statements are in agreement with the books of account of the Corporation and present a true and fair view of the state of affairs of the Corporation as at December 31, 1970 and the results of its operations for the year ended on that date, in accordance with generally accepted accounting principles applied on a basis consistent with that of the preceding year.

Jean Valiquette, C.A.
of the firm
Maheu, Noël, Anderson, Valiquette
& Associés

John D. Morrison, C.A.
of the firm
Clarkson, Gordon & Co.

Ottawa, February 18, 1971

Rapport des vérificateurs

Au Ministre répondant au
Parlement de la Société
centrale d'hypothèques
et de logement

Nous avons examiné le bilan de la Société centrale d'hypothèques et de logement au 31 décembre 1970, et les états du revenu net, fonds de réserve et fonds d'assurance et de garantie pour l'année terminée à cette date. Notre examen a comporté une revue générale des méthodes de comptabilité et tels sondages des livres et des pièces justificatives que nous avons jugés nécessaires dans les circonstances.

A notre avis, des livres de comptes adéquats ont été tenus et les opérations de la Société venues à notre connaissance étaient de la compétence de la Société.

A notre avis, les états ci-annexés sont conformes aux livres de comptes de la Société et présentent un aperçu juste et fidèle de la situation financière de la Société au 31 décembre 1970 et du résultat de ses opérations pour l'année terminée à cette date, suivant les principes comptables généralement acceptés et appliqués de la même manière qu'au cours de l'année précédente.

Jean Valiquette, C.A.
de la firme
Maheu, Noël, Anderson, Valiquette
& Associés

John D. Morrison, C.A.
de la firme
Clarkson, Gordon & Cie

Ottawa, le 18 février 1971

Central Mortgage and Housing Corporation

Société centrale d'hypothèques et de logement

Balance Sheet

December 31, 1970
(with comparative figures for 1969)

Bilan

au 31 décembre 1970
(avec chiffres comparatifs pour 1969)

Assets	Actif	1970	
Cash	Encaisse	\$ 2,190,524	\$
Accounts Receivable: Due from the Minister Other	Comptes à recevoir: Dû par le Ministre Autres	9,937,850 222,834	
Other Assets	Autres actifs	2,617,670	
Loans Statement IV	Prêts État IV	4,602,715,411	4,0
Investment under Federal- Provincial Agreements Statement VI	Placements en vertu d'ententes fédérales-provinciales État VI	232,539,951	2
Real Estate at cost, less accumulated depreciation (1970 - \$22,574,349; 1969 - \$20,820,381) Statement V	Immeubles au prix coûtant, moins l'amortissement accumulé (1970 - \$22,574,349; 1969 - \$20,820,381) État V	51,661,888	
Agreements for Sale and Mortgages arising from sales of real estate, at cost, including accrued interest	Conventions de vente et prêts hypothécaires résultant de ventes d'immeubles, au prix coûtant, y compris l'intérêt couru	74,381,956	
Business Premises, Office Furniture and Equipment at cost, less accumulated depreciation (1970 - \$4,396,354; 1969 - \$4,097,388)	Immeubles à l'usage de la Société, mobilier de bureau et équipement au prix coûtant, moins l'amortissement accumulé (1970 - \$4,396,354; 1969 - \$4,097,388)	4,399,496	
		<u>\$4,980,667,580</u>	<u>\$4,4</u>
Assets of the Insurance and Guarantee Funds Statement VIII	Actif des fonds d'assurance et de garantie État VIII	<u>\$ 288,632,124</u>	<u>\$ 2</u>

H. W. Hignett
President/Président

ies	Passif	1970	1969
Accounts Payable and Accrued Liabilities:	Comptes à payer et passif couru:		
to the Receiver General:	Dû au receveur général:		
Income Tax	Impôt sur le revenu	\$ 552,123	\$ 2,584,539
Reserve Fund	Excédent du fonds de réserve	11,586,947	12,646,467
	Autres	8,247,395	5,779,889
Contractors' Holdbacks	Dépôts, retenues d'entrepreneurs		
Deferred Income	et revenu à reporter	8,404,404	8,433,051
Borrowings from the Government of Canada	Emprunts au gouvernement du Canada		
Account VII	État VII	4,898,034,689	4,341,370,298
Real Estate Profits	Profits à reporter		
on real estate	sur ventes d'immeubles	23,842,022	26,899,105
Fund	Fonds de réserve		
Account III	État III	5,000,000	5,000,000
Authorized and fully paid by the	Capital		
Government of Canada	Autorisé et payé par le gouvernement		
	du Canada	25,000,000	25,000,000
		<u>\$4,980,667,580</u>	<u>\$4,427,713,349</u>
Reserves of the Insurance and	Réserves des fonds d'assurance		
Guarantee Funds	et de garantie		
Account VIII	État VIII	\$ 288,632,124	\$ 261,757,390

G. Peskett, C.A.
Comptable en chef

Statement of Net Income

État du revenu net

Loans:

Interest earned from borrowers
Interest charged by the Government of Canada

Federal-Provincial Agreements:

Interest earned on agreements
Interest charged by the Government of Canada

Agreements for Sale and Mortgages:

Interest earned from purchasers
Interest charged by the Government of Canada

Real Estate — Corporation Owned:

Rental revenue from tenants
Maintenance and other property expense,
including interest charged by the Government of
Canada (1970 - \$2,030,798;
1969 - \$2,026,708)

Application Fees earned on Mortgage Loans

Profit on Disposal of Corporation Owned Real Estate

Fees earned for Services to Insurance Funds

Fees earned for Services to Government Departments

Interest earned on Government of Canada Short Term Securities

Other Income

Less: Administrative Expenses:

Salaries and staff benefits
Other

Losses on Insured Corporation Loans

Net Income before Income Tax

Income Tax

Net Income, transferred to Reserve Fund

Prêts:

Intérêt gagné des emprunteurs
Intérêt débité par le gouvernement du Canada

Ententes fédérales-provinciales:

Intérêt gagné sur ententes
Intérêt débité par le gouvernement du Canada

Conventions de vente et prêts hypothécaires:

Intérêt gagné des acheteurs
Intérêt débité par le gouvernement du Canada

Immeubles — appartenant à la Société:

Revenu-loyer
Entretien et autres frais d'exploitation des
immeubles, y compris l'intérêt débité par le
gouvernement du Canada (1970 - \$2,030,798;
1969 - \$2,026,708)

Droits de demande gagnés sur les prêts hypothécaires

Profit sur ventes d'immeubles appartenant à la Société

Frais imputés aux fonds d'assurance

Frais imputés à différents ministères

Intérêt gagné sur titres à court terme du gouvernement du Canada

Autres revenus

Moins: Frais d'administration:

Salaires et contributions sociales
Divers

Pertes sur prêts assurés

Revenu net avant impôt sur le revenu

Impôt sur le revenu

Revenu net, viré au fonds de réserve

Reserve Fund

Fonds de réserve

Balance, January 1

Net income for the year

Profits realized on sales of assets acquired without cost
from the Government of Canada

Excess over statutory limitation, transferred to the
credit of the Receiver General

Balance, December 31

Notes:

Expenses include:
Depreciation
Directors' remuneration

Solde le 1er janvier

Revenu net pour l'année

Profits réalisés sur les ventes d'immeubles acquis à titre
gratuit du gouvernement du Canada

Excédent sur la limite statutaire, viré au crédit du
receveur général

Solde le 31 décembre

Notes:

Les frais incluent:
Amortissement
Rémunération des administrateurs

Statement/État II

Year ended December 31, 1970
Année terminée le 31 décembre 1970

Year ended December 31, 1969
Année terminée le 31 décembre 1969

\$274,264,475		\$237,762,425	
238,055,427	\$ 36,209,048	202,959,221	\$ 34,803,204
11,243,188		9,409,453	
11,139,400	103,788	8,946,880	462,573
4,699,539		5,026,057	
1,082,297	3,617,242	1,179,065	3,846,992
10,067,309		9,420,026	
11,218,067	(1,150,758)	10,605,211	(1,185,185)
	3,043,906		2,929,620
	628,977		743,143
	592,555		622,842
	1,062,101		988,625
	618,450		471,797
	304,515		236,161
	45,029,824		43,919,772
19,369,495		17,623,287	
7,208,671		5,505,971	
26,578,166		23,129,258	
34,832	26,612,998	33,089	23,162,347
	18,416,826		20,757,425
	9,497,000		11,027,000
	<u>\$ 8,919,826</u>		<u>\$ 9,730,425</u>

Statement/État III

1970	1969
\$ 5,000,000	\$ 5,000,000
8,919,826	9,730,425
2,667,121	2,916,042
16,586,947	17,646,467
11,586,947	12,646,467
<u>\$ 5,000,000</u>	<u>\$ 5,000,000</u>

1970
\$ 2,182,276
\$ 70,928

1969
\$ 1,880,443
\$ 70,176

Loans

Prêts

Uninsured Loans:

Homeowners (NHA 1944)—Corporation's share of loans made jointly with Lending Institutions

Homeowners (NHA 1944)

Low Rental Housing

Rental Guarantee Contracts

Primary Industry Housing

Student Housing

Municipal Sewage Treatment Projects

Land Assembly

Public Housing

Urban Renewal

Insured Loans:

Made directly by the Corporation

Made by agents of the Corporation

Purchased from Approved Lenders

Accrued interest

Prêts non assurés:

Propriétaires-occupants (LNH 1944)—part de la Société des prêts consentis conjointement avec des institutions prêteuses

Propriétaires-occupants (LNH 1944)

Logements à loyer modique

Comportant un contrat de garantie de loyer

Industries primaires

Logement d'étudiants

Projets municipaux d'épuration des eaux-vannes

Aménagement de terrain

Logement public

Rénovation urbaine

Prêts assurés:

Consentis directement par la Société

Consentis par des agents de la Société

Acquis de prêteurs agréés

Intérêt couru

Real Estate

Immeubles

Constructed by the Corporation or acquired from the Government of Canada:

Single houses

Row housing

Multiple dwellings

Acquired as a result of default:

Row housing

Multiple dwellings

Vacant land

Other

Construits par la Société ou acquis du gouvernement du Canada:

Maisons unifamiliales

Maisons en rangées

Maisons multifamiliales

Propriétés acquises par défaut de paiement:

Maisons en rangées

Maisons multifamiliales

Terrain vacant

Autres

Statement/État IV

For the year 1970 Pour l'année 1970	For the year 1970 Pour l'année 1970	For the year 1970 Pour l'année 1970	December 31, 1970 31 décembre 1970	December 31, 1969 31 décembre 1969
Advances	Interest and other charges	Repayments and other reductions	Balance	Balance
Avances	Intérêt et autres frais	Remboursements et autres déductions	Solde	Solde
		\$ 8,645,580	\$ 22,719,049	\$ 31,364,629
	\$ 1,571,538	3,151,328	8,702,429	10,282,219
158,937,285	27,269,018	29,002,568	489,753,738	332,550,003
	4,876,726	11,423,275	39,138,856	45,685,405
	20,601	326,716	199,680	505,795
52,909,006	16,250,195	17,634,290	332,535,416	281,010,505
46,487,795	7,648,176	18,791,538	221,696,500	186,352,067
1,592,172	5,934	79,009	5,632,298	4,113,201
177,674,969	19,713,531	16,593,251	468,127,017	287,331,768
8,047,499	573,820	746,160	15,795,001	7,919,842
192,906,164	286,061,583	359,857,885	2,796,717,237	2,677,607,375
		10,327,555	140,305,319	150,632,874
	700,458	1,084,260	6,434,529	6,818,331
<u>138,554,890</u>	<u>\$364,691,580</u>	<u>\$477,663,415</u>	4,547,757,069	4,022,174,014
			54,958,342	41,746,784
			<u>\$4,602,715,411</u>	<u>\$4,063,920,798</u>

Statement/État V

For the year 1970 Pour l'année 1970	For the year 1970 Pour l'année 1970	For the year 1970 Pour l'année 1970	December 31, 1970 31 décembre 1970	December 31, 1969 31 décembre 1969
Additions	Dispositions	Depreciation	Balance	Balance
Additions	Dispositions	Amortissement	Solde	Solde
17,785	\$ 166,354	\$ 74,159	\$ 3,204,209	\$ 3,426,937
		158,150	4,332,572	4,490,722
		120,359	1,475,537	1,595,896
3,923		298,279	9,174,641	9,468,997
87		1,036,752	29,698,910	30,735,575
221,237	4,502		1,273,969	1,057,234
1,858,674	8,159	66,270	2,502,050	717,805
<u>2,101,706</u>	<u>\$ 179,015</u>	<u>\$ 1,753,969</u>	<u>\$ 51,661,888</u>	<u>\$ 51,493,166</u>

Investment under Federal-Provincial Agreements

Placements en vertu d'ententes fédérales-provinciales

Rental Housing Projects
Land Assembly Projects

Projets de logements à loyer
Projets d'aménagement de terrain

Advances to Municipalities repayable by
instalments

Avances aux municipalités, remboursables par
versements

Current accounts with Provincial Governments

Comptes courants: gouvernements provinciaux

Advances and current accounts with Municipalities and
Housing Authorities

Avances et comptes courants: municipalités et commis-
sions de logement

Other

Autres

Accrued interest

Intérêt couru

Borrowings from the Government of Canada

Emprunts au gouvernement du Canada

Bearing interest and repayable over periods not in
excess of 50 years:

Portant intérêt et dont les échéances n'excèdent pas
50 ans:

For Loans

Pour prêts

For Investment under Federal-Provincial agreements

Pour placements en vertu d'ententes fédérales-
provinciales

For Real Estate

Pour immeubles

Accrued interest

Intérêt couru

Statement/État VI

For the year 1970 Pour l'année 1970	For the year 1970 Pour l'année 1970	December 31, 1970 31 décembre 1970	December 31, 1969 31 décembre 1969
Additions Additions	Recoveries Recouvrements	Balance Solde	Balance Solde
\$ 22,137,678 8,911,183	\$ 1,378,166 5,147,253	\$172,211,745 46,253,009	\$ 151,452,233 42,489,079
<u>\$ 31,048,861</u>	<u>\$ 6,525,419</u>	218,464,754	193,941,312
		3,297,362	2,968,724
		2,211,607	3,445,256
		6,596,650	5,002,754
		1,388,272	2,265,156
		581,306	205,063
		<u>\$232,539,951</u>	<u>\$ 207,828,265</u>

Statement/État VII

For the year 1970 Pour l'année 1970	For the year 1970 Pour l'année 1970	December 31, 1970 31 décembre 1970	December 31, 1969 31 décembre 1969
Borrowed Emprunté	Repaid Remboursé	Balance Solde	Balance Solde
\$665,500,000	\$133,385,678	\$4,577,463,004	\$4,045,348,682
29,000,000	6,744,505	223,797,997	201,542,502
	2,304,256	62,770,805	65,075,061
<u>\$694,500,000</u>	<u>\$142,434,439</u>	4,864,031,806 34,002,883	4,311,966,245 29,404,053
		<u>\$4,898,034,689</u>	<u>\$4,341,370,298</u>

Insurance and Guarantee Funds

Fonds d'assurance et de garantie

Assets	Actif	December 31, 1970 31 décembre 1970	December 31 décembre
Mortgage Insurance Fund	Fonds d'assurance hypothécaire		
Cash	Encaisse	\$ 148,841	\$
Accounts receivable from Central Mortgage and Housing Corporation	Comptes à recevoir de la Société centrale d'hypothèques et de logement	1,068,944	
Securities issued or guaranteed by the Government of Canada, at amortized cost, including accrued interest (approximate market value, 1970 - \$194,260,000; 1969 - \$147,747,000)	Titres émis ou garantis par le gouvernement du Canada, au coût amorti, y compris l'intérêt couru (valeur approximative du marché, 1970 - \$194,260,000; 1969 - \$147,747,000)	199,544,425	19
Mortgages arising from sales of real estate, including accrued interest	Hypothèques résultant de ventes d'immeubles, y compris l'intérêt couru	71,867,953	
Real estate, at lower of cost or estimated realizable value	Immeubles, au plus bas du prix coûtant ou de la valeur estimative de réalisation	6,238,425	
Insurance in force December 31 1970 - \$8,051,000,000; 1969 - \$7,412,000,000	Assurance en vigueur le 31 décembre 1970 - \$8,051,000,000; 1969 - \$7,412,000,000		
Claims in process for payment December 31 1970 - \$935,000; 1969 - \$715,000	Réclamations en voie de règlement le 31 décembre 1970 - \$935,000; 1969 - \$715,000		
		<u>\$278,868,588</u>	<u>\$2</u>
Home Improvement Loan Insurance Fund	Fonds d'assurance des prêts pour l'amélioration de maisons		
Cash	Encaisse	\$ 50,150	\$
Accounts receivable from Central Mortgage and Housing Corporation	Comptes à recevoir de la Société centrale d'hypothèques et de logement	8,108	
Securities issued or guaranteed by the Government of Canada, at amortized cost, including accrued interest (approximate market value, 1970 - \$3,347,000; 1969 - \$2,835,000)	Titres émis ou garantis par le gouvernement du Canada, au coût amorti, y compris l'intérêt couru (valeur approximative du marché, 1970 - \$3,347,000; 1969 - \$2,835,000)	3,513,680	
Mortgages arising from sales of real estate, including accrued interest	Hypothèques résultant de ventes d'immeubles, y compris l'intérêt couru	145,522	
Real estate, at lower of cost or estimated realizable value	Immeubles, au plus bas du prix coûtant ou de la valeur estimative de réalisation	4,383	
Insurance in force December 31 1970 - \$22,317,000; 1969 - \$21,750,000	Assurance en vigueur le 31 décembre 1970 - \$22,317,000; 1969 - \$21,750,000		
Claims in process for payment December 31 1970 - \$41,000; 1969 - \$22,000	Réclamations en voie de règlement le 31 décembre 1970 - \$41,000; 1969 - \$22,000		
		<u>\$ 3,721,843</u>	<u>\$</u>
Rental Guarantee Fund	Fonds de garantie de loyer		
Cash	Encaisse	\$ 41,821	\$
Accounts receivable from Central Mortgage and Housing Corporation	Comptes à recevoir de la Société centrale d'hypothèques et de logement	62,887	
Securities issued or guaranteed by the Government of Canada, at amortized cost, including accrued interest (approximate market value, 1970 - \$4,520,000; 1969 - \$3,507,000)	Titres émis ou garantis par le gouvernement du Canada, au coût amorti, y compris l'intérêt couru (valeur approximative du marché, 1970 - \$4,520,000; 1969 - \$3,507,000)	4,912,284	
Real estate, at cost	Immeubles au prix coûtant	3,001,625	
Less: Mortgage liability to Central Mortgage and Housing Corporation	Moins dette hypothécaire à la Société centrale d'hypothèques et de logement	(1,976,924)	
Current annual rentals covered by guarantee December 31 1970 - \$7,734,000; 1969 - \$11,520,000	Loyers annuels courants faisant l'objet de contrats de garantie au 31 décembre 1970 - \$7,734,000; 1969 - \$11,520,000		
		<u>\$ 6,041,693</u>	<u>\$</u>
Total Assets	Total de l'actif	<u>\$288,632,124</u>	<u>\$26</u>

	Réserves	For the year 1970 Pour l'année 1970 additions additions	December 31 1970 31 décembre 1970	December 31 1969 31 décembre 1969
	Droits	\$ 10,710,731	\$193,254,930	\$182,544,199
from securities, including net	Revenu des obligations, y compris les			
realization	pertes nettes sur réalisations	11,267,243	64,303,848	53,036,605
from mortgages	Revenu des prêts hypothécaires	4,870,620	24,413,364	19,542,744
ate acquired on claims	Immeubles acquis lors du règlement des			
	réclamations	2,704,202	86,574,983	83,870,781
		29,552,796	368,547,125	338,994,329
	Moins:			
paid and legal expenses	Réclamations payées et frais juridiques	2,704,202	86,600,432	83,896,230
on operation and disposal	Pertes nettes d'exploitation et à la vente			
estate	d'immeubles	103,692	184,346	80,654
on for revaluation of real estate	Provision pour réévaluation des immeubles	228,579	626,459	397,880
strative expenses	Frais d'administration	479,397	2,267,300	1,787,903
		3,515,870	89,678,537	86,162,667
		<u>\$ 26,036,926</u>	<u>\$278,868,588</u>	<u>\$252,831,662</u>
	Droits	\$ 168,365	\$ 5,178,776	\$ 5,010,411
from securities, including net	Revenu des obligations, y compris les			
n realization	profits nets sur réalisations	183,013	1,616,685	1,433,672
from mortgages	Revenu des prêts hypothécaires	10,669	40,837	30,168
ate acquired on claims	Immeubles acquis lors du règlement			
	des réclamations		46,022	46,022
ies on claims paid	Recouvrements sur les réclamations	200,045	988,156	788,111
		562,092	7,870,476	7,308,384
	Moins:			
paid and legal expenses	Réclamations payées et frais juridiques	283,418	3,712,793	3,429,375
s on operation and disposal of	Pertes nettes d'exploitation et à la vente			
ite	d'immeubles	10,118	56,048	45,930
strative expenses	Frais d'administration	113,158	379,792	266,634
		406,694	4,148,633	3,741,939
		<u>\$ 155,398</u>	<u>\$ 3,721,843</u>	<u>\$ 3,566,445</u>
	Primes	\$ 181,176	\$ 6,755,672	\$ 6,574,496
ns	Revenu des obligations, y compris les			
from securities, including net	pertes nettes sur réalisations	253,739	2,295,209	2,041,470
realization	Profits nets d'exploitation d'immeubles	223,818	(64,458)	(288,276)
fit on operation of real estate	Autres revenus	23,677	231,315	207,638
lcome		682,410	9,217,738	8,535,328
	Moins:			
paid and legal expenses	Réclamations payées et frais juridiques		3,176,045	3,176,045
		<u>\$ 682,410</u>	<u>\$ 6,041,693</u>	<u>\$ 5,359,283</u>
eserves	Total des réserves	<u>\$ 26,874,734</u>	<u>\$288,632,124</u>	<u>\$261,757,390</u>

Offices

Head Office

Ottawa

Regional Offices

Halifax, Montreal, Toronto, Winnipeg, Vancouver

Local Offices

Charlottetown, Corner Brook, Fredericton,
Gander, Halifax, Moncton, St. John's, Saint John,
Sydney

Chicoutimi, Côte Nord, Drummondville, Hull,
Montreal, Quebec, Rimouski, St-Lambert,
Sept-Iles, Sherbrooke, Trois-Rivières, Val-d'Or

Barrie, Elliot Lake, Hamilton, Kingston,
Kitchener, London, North Bay, Oshawa, Ottawa,
Owen Sound, Peterborough, St. Catharines,
Sarnia, Sault Ste. Marie, Sudbury, Thunder Bay,
Timmins, Toronto, Windsor

Brandon, Calgary, Edmonton, Grande Prairie,
Lethbridge, Red Deer, Regina, Saskatoon,
Winnipeg, Yellowknife

Cranbrook, Kamloops, Kelowna,
New Westminster, Prince George, Trail,
Vancouver, Victoria, Whitehorse

Printing/ Design:
Ronalds-Federated Limited, Montreal

Bureaux

Siège social

Ottawa

Bureaux régionaux

Halifax, Montréal, Toronto, Winnipeg, Vancouver

Bureaux locaux

Charlottetown, Corner Brook, Fredericton,
Gander, Halifax, Moncton, St. John's, Saint John,
Sydney

Chicoutimi, Côte Nord, Drummondville, Hull,
Montréal, Québec, Rimouski, St-Lambert,
Sept-Iles, Sherbrooke, Trois-Rivières, Val-d'Or

Barrie, Elliot Lake, Hamilton, Kingston,
Kitchener, London, North Bay, Oshawa, Ottawa,
Owen Sound, Peterborough, St. Catharines,
Sarnia, Sault Ste. Marie, Sudbury, Thunder Bay,
Timmins, Toronto, Windsor

Brandon, Calgary, Edmonton, Grande Prairie,
Lethbridge, Red Deer, Regina, Saskatoon,
Winnipeg, Yellowknife

Cranbrook, Kamloops, Kelowna,
New Westminster, Prince George, Trail,
Vancouver, Victoria, Whitehorse

Impression/ Présentation:
Ronalds-Federated Limited, Montréal

PAI MH
-A55



Central Mortgage
and Housing
Corporation

Société centrale
d'hypothèques
de logement



Annual Report
1971
Rapport annuel





Central Mortgage
and Housing
Corporation

Société centrale
d'hypothèques et
de logement

Annual Report
1971
Rapport annuel



Photo: CMHC/SCHL



Solidarity Tower, Windsor, an NHA-financed cooperative housing project sponsored by the United Auto Workers. Designed by Collavino Brothers Construction Co. Ltd.

Solidarity Tower, à Windsor, ensemble d'habitations financé aux termes de la LNH, réalisé selon le régime coopératif par les United Auto Workers. Conçu par Collavino Brothers Construction Co. Ltd.

**CENTRAL MORTGAGE
AND HOUSING
CORPORATION**


March 10, 1972

Honourable Ron Basford, P.C., M.P.
Ottawa, Canada.

Dear Mr. Basford:

On behalf of the Board of Directors,
I have the honour to submit to you
the twenty-sixth annual report of
Central Mortgage and Housing
Corporation and a statement of
accounts for the year ended
December 31, 1971.

Yours very truly,



H. W. Hignett, President

**SOCIÉTÉ CENTRALE
D'HYPOTHÈQUES ET
DE LOGEMENT**

le 10 mars 1972

L'honorable Ron Basford, C.P., député,
Ottawa, Canada

Monsieur le Ministre,

Au nom du Conseil d'administration,
j'ai l'honneur de vous soumettre le
vingt-sixième rapport annuel de la Société
centrale d'hypothèques et de logement ainsi
qu'un état des comptes de cet organisme pour
l'année financière qui a pris fin le 31
décembre 1971.

Veuillez agréer, monsieur le Ministre,
l'assurance de ma très haute considération.

Le président,



H. W. Hignett

Photo: CMHC/SCHL



*Students' residence at the University of Manitoba
constructed with financial assistance under the NHA.
Designed by Waisman, Ross, Blankstein, Coop,
Gillmor and Hanna.*

*Résidence d'étudiants à l'Université du Manitoba,
construite avec une aide financière consentie aux
termes de la LNH. Conçue par Waisman, Ross,
Blankstein, Coop, Gillmor and Hanna.*

7	A REVIEW BY THE PRESIDENT	REVUE DE LA SITUATION PAR LE PRÉSIDENT
5	REPORT OF OPERATIONS:	L'ACTIVITÉ DE LA SOCIÉTÉ:
5	Low-Income Housing	Le logement pour les personnes à revenu modique
7	Public Housing	Les logements sociaux
9	Low-Rental Housing	Les logements à loyer modique
21	Student Housing	Les logements pour les étudiants
22	Private Market Assistance	L'aide au marché privé
22	Loans by the Corporation	Les prêts de la Société
22	Loans by Approved Lenders	Les prêts des prêteurs agréés
23	Land Development and Servicing	L'aménagement de terrain et des services
23	Land Assembly	L'aménagement de terrain
23	Urban Renewal	La rénovation urbaine
24	Loans for Sewage Treatment Projects	Les prêts pour l'épuration des eaux-vannes
25	Mortgage and Property	Créances hypothécaires et propriétés
25	Mortgage Administration	La gestion des créances hypothécaires
25	Real Estate Administration	La gestion des immeubles
27	Research and Community Planning	La recherche et l'urbanisme
27	Technical Investigations	Les enquêtes techniques
28	Community Planning and Housing Investigations	L'urbanisme et les études sur l'habitation
28	Fellowships and Scholarships	Les bourses d'études
30	Design, Planning and Construction	L'architecture, l'urbanisme et la construction
32	✓ Financial Position	La situation financière
35	Organization and Staff	L'organisation et le personnel
36	LEGISLATION AND POLICY	LA LÉGISLATION ET LA POLITIQUE
36	✓ Interest Rates	Les taux d'intérêt
41	FINANCIAL STATEMENTS	LES ÉTATS FINANCIERS

Photo: CMHC/SCHL



Birch Haven, a subdivision of typical NHA-financed homes in North Bay, Ont.

Birch Haven, lotissement de maisons typiques financé aux termes de la LNH à North Bay, en Ontario.

CANADA'S HOUSING IN 1971

A REVIEW BY THE PRESIDENT

Housing starts in 1971 reached 233,600 units and completions more than 200,000. For the past three years the sum of starts is 635,000 and of completions 573,000. The target of one million new units over the period 1970-1974 seems within easy reach but satisfaction in the expected attainment of the goal is tempered by knowledge of its incompleteness as a social objective.

A million starts in half a decade doubtless represents a necessary condition for the attainment of housing objectives that were implicit in the major transformation of Government housing policy that has in fact taken place over the past four years. Since 1957 the Government of Canada has been the most important single investor in new house building in the country. Only in the last two years, however, has the Federal Government directed the preponderant share of its housing investment to the needs of the lower-income groups. The data for the last decade and a half, summarized below, show the scale of the Federal Government commitment and the profound transformation that began in 1968.

LE LOGEMENT AU CANADA EN 1971

REVUE DE LA SITUATION PAR LE PRÉSIDENT

La mise en chantier en 1971 a atteint le chiffre de 233,600 unités et le nombre de maisons achevées a dépassé les 200,000. Au cours des trois dernières années, 635,000 maisons ont été commencées et 573,000 achevées. Il semble qu'il sera facile de réaliser le million d'unités, fixé comme but à atteindre pour la période de 1970 à 1974, mais la satisfaction à tirer du point de vue quantitatif est tempérée par la conscience de n'avoir pas atteint complètement l'objectif social.

La réalisation d'un million d'habitations au cours de cinq ans constitue, sans aucun doute, une condition nécessaire pour atteindre les objectifs visés implicitement par le gouvernement fédéral depuis que celui-ci a transformé sa politique du logement il y a quatre ans. Depuis 1957, le gouvernement fédéral n'a pas cessé d'être le plus important investisseur de capitaux dans la construction d'habitations. Depuis deux ans, cependant, il affecte la plus grande partie de ses investissements à soulager les besoins des gagne-petit. Les données du tableau ci-après, portant sur une décennie et demie, indiquent la gradation des engagements du gouvernement fédéral et la profonde transformation qui s'est effectuée à partir de 1968.

CMHC Loan and Capital Commitments for Housing Prêts et engagements de capitaux de la SCHL pour l'habitation (\$ Millions)						
Year/Année	Housing for Low-Income People Logements pour les personnes à faible revenu				Other Housing Autres logements	Total
	Limited Dividend and Non-Profit Compagnies à dividendes limités et compagnies sans but lucratif	Public Housing Logements sociaux	Assisted Home-Ownership Aide pour accéder à la propriété	Sub-Total Total partiel		
1957-67 (Annual Average/ Moyenne annuelle)	23.0	27.2	—	50.2	326.6	376.8
1968	80.6	116.1	—	196.7	312.7	509.4
1969	180.2	221.3	—	401.5	229.2	630.7
1970	315.1	251.6	133.3	700.0	265.5	965.5
1971	214.0	306.6	101.9	622.5	125.8	748.3

The transformation in Federal policy has been effected with remarkably little legislative change at the Federal level. The National Housing Act, since its inception, has contained provisions for Government long-term loans at low interest rates in support of housing for low-income families through the instrumentality of limited dividend and non-profit organizations. Since 1949 it has contained provisions for Federal-Provincial partnerships in the field of public housing. In 1964, new provisions were added authorizing Central Mortgage and Housing Corporation to make long-term mortgage loans to the provinces for the construction or acquisition of housing, and to pay 50 per cent of the losses ensuing from the operation of these projects. Since 1964, no consequential change has been made in Federal housing legislation as it applies to the needs of lower-income people. A profound change, however, has taken place in the application of the already existing legislation.

It takes resources as well as laws to make headway against the housing problems that beset the poor. By 1967 the Federal Government's capital commitments to housing were already substantial. Until then the funds had been directed mainly to the support of commercially viable private demand for new housing. Loan and capital commitments to projects specifically designated for low-income groups represented a small proportion of the total. The demand for such projects by the end of 1967, largely under the impulsion of Federal advocacy, had increased substantially. It was in the fall of 1967 that the Federal Government, looking to the year ahead and to a planned decrease in the scale of CMHC's total capital budget, realized that it would have to choose between meeting the demands of the provinces and others for low-income housing projects, and the demand of home-owners and builders for ordinary NHA loans.

Having adopted a vigorous stance during the preceding year with respect to housing for low-income groups, the Government chose to reduce greatly its residual market oriented NHA loan programme. In order to facilitate this withdrawal, it took immediate steps to free the NHA interest rate on insured loans so that private lenders could better look after the commercially viable demand. Thus began the transition in Federal policy that has been confirmed by subsequent developments, and that has

Depuis son adoption, la Loi nationale sur l'habitation renferme des dispositions autorisant le gouvernement fédéral à consentir des prêts à long terme et à faible intérêt aux compagnies à dividendes limités et aux sociétés sans but lucratif pour aider à procurer des habitations aux familles à faible revenu. Depuis 1949, la Loi renferme des dispositions permettant au gouvernement fédéral de s'associer à celui d'une province en vue de réaliser des logements sociaux. En 1964, de nouvelles dispositions ajoutées à la Loi autorisaient la Société centrale d'hypothèques et de logement à consentir aux provinces des prêts à long terme pour la construction ou l'acquisition d'habitations et à payer 50 p. 100 des pertes résultant de l'exploitation de ces ensembles. Depuis 1964, aucun changement important n'a été apporté à la loi fédérale sur le logement dans son application aux besoins des personnes à revenu modique. Cependant, il s'est produit un changement marqué dans l'application de cette loi.

Il ne suffit pas d'avoir des lois, mais il faut aussi disposer de ressources pour progresser dans la solution des problèmes de logement qui sont le sort des pauvres. En 1967, les sommes engagées dans l'habitation par le gouvernement fédéral étaient déjà considérables. Jusqu'à ce moment-là, les capitaux disponibles avaient surtout servi à répondre à la demande du secteur privé et à réaliser des habitations commercialement viables. Les prêts consentis et les capitaux engagés dans des habitations destinées plus précisément aux moins fortunés ne représentaient qu'une faible proportion du total. Toutefois, vers la fin de 1967, la demande d'habitations de ce genre se faisait sentir beaucoup plus fortement. Ce fut à l'automne de 1967 que le gouvernement fédéral, envisageant les besoins de l'année suivante et une réduction du budget des immobilisations de la SCHL, se rendit compte qu'il aurait désormais à choisir entre deux possibilités: satisfaire la demande de logements pour les économiquement faibles, venant des provinces et autres organismes, ou répondre à la demande de prêts ordinaires de la LNH, venant des constructeurs et des propriétaires d'habitations, aux termes de la Loi.

Ayant adopté une attitude plutôt ferme au cours de l'année précédente au sujet de l'habitation pour personnes à faible revenu, le gouvernement choisit de réduire considérablement sa participation au programme

represented a hard core of certainty in an area of policy otherwise subject to a great deal of questioning both from within and from outside of Government.

One of the main techniques for directly producing housing for low-income groups in Canada has been public housing. It is no paradox that the recent emphasis of the Federal Government on low-income housing needs has coincided with a wave in expression of anti-public-housing opinion. Prior to 1968, the expression of such opinion would have been largely pointless. There was simply not enough public housing, either in existence or in prospect, to prompt a sustained public reaction. The pace of recent activity, however, has generated a corresponding increase in public discussion, some of which has inevitably served the purposes of those who are categorically opposed to

de prêts LNH en tant que prêteur de dernier recours. Pour atténuer l'effet de ce retrait, la libération immédiate du taux d'intérêt LNH sur les prêts assurés entra en vigueur, ce qui permit aux prêteurs du secteur privé de mieux s'occuper de la demande commercialement viable. Ainsi se produisit la transition dans la politique du gouvernement fédéral, laquelle fut confirmée par des développements ultérieurs et résulta en une politique ferme après beaucoup d'hésitation aussi bien dans les milieux gouvernementaux qu'en dehors de ceux-ci.

Une des principales techniques mises en œuvre pour produire directement des habitations à l'intention des économiquement faibles au Canada a été celle des logements sociaux. Cependant, l'insistance du gouvernement fédéral à s'occuper des besoins des gens à faible revenu a coïncidé avec une vague

An NHA-financed development of condominium townhouses in London, Ont. Designed by William R. Stewart.

Ensemble de "townhouses" en copropriété, financé aux termes de la LNH à London, en Ontario. Conçu par William R. Stewart.



public housing and, no doubt, to most redistributive measures of other kinds. For the most part, however, the discussion has been salutary, positive, and creative, pointing often to shortcomings and suggesting ways of correcting them.

The discussion has done more than that. It has helped to clarify the fact that public housing represents but one technique of providing decent housing for those who cannot afford it on the private market. Other techniques are possible and probably necessary in view of the broad variety of regional, social and economic circumstances of those who are badly housed.

In urban situations, particularly where higher densities are appropriate, public rental housing makes good sense. But even in urban situations, the particular needs of larger families may argue for forms of low-density accommodation. Subsidized housing may be more economical if the occupant has ownership tenure and undertakes himself the responsibility of property maintenance and servicing.

In rural areas and smaller centres, this situation is still more likely to apply. There have been, over the past 15 months, Federal innovative explorations in assisted home-ownership. In a formal sense subsidies have not been involved, but it has been possible, depending on the financial circumstances of the applicant owners, to provide mortgage interest rates close to the Government's own borrowing rate, and amortization periods up to 40 years. The extension of such assistance to permit the programme to penetrate lower down the income scale, would require the application of explicit subsidies.

On a somewhat different point, the solution of the housing problems of poor people will involve the improvement and upgrading of much of the inferior and substandard dwelling stock already in existence. This kind of effect cannot be accomplished by the public housing technique without placing the housing to be improved in the public domain. There are many situations, given other subsidy techniques, whereby the necessary improvements could be effected without public acquisition of the real estate.

In this area as well, the Federal Government, in cooperation with local residents and municipal government, has taken fresh initiatives during the past year to bring about

d'expression défavorable de l'opinion publique à l'égard des logements sociaux. Avant l'année 1968, l'expression d'une telle opinion aurait été à peu près inutile. Il n'y avait tout simplement pas suffisamment de logements sociaux, existants ou projetés, pour provoquer une réaction publique soutenue. Toutefois, le rythme auquel l'activité s'est déployée dans ce domaine, plus récemment, a engendré une recrudescence correspondante de la discussion dans le public. Dans l'ensemble, cette discussion a été salutaire, positive et créatrice, faisant ressortir souvent les défauts et recommandant des moyens d'y remédier. Elle a aussi aidé à faire voir plus clairement que les logements sociaux ne sont qu'un moyen de procurer des logements convenables à ceux qui ne peuvent avoir recours au marché libre.

Dans les villes, particulièrement là où il doit exister de fortes densités de population, les logements sociaux à loyer peuvent convenir. Mais même là, les besoins particuliers des familles nombreuses peuvent militer en faveur de logements à faible densité. Il peut être plus économique de subventionner le logement si l'occupant est propriétaire de la maison et assume la responsabilité de l'entretien de la propriété, surtout dans les secteurs ruraux et les centres de moindre importance. Au cours des quinze derniers mois, le gouvernement fédéral a cherché des moyens nouveaux d'aider les gens intéressés à devenir propriétaires d'une maison. Dans le sens officiel du mot, il n'a pas été question de subventions mais il a été possible, suivant la situation financière des requérants, de prévoir des taux d'intérêt hypothécaire se rapprochant beaucoup de ceux auxquels le gouvernement fait ses propres emprunts ainsi que des périodes d'amortissement allant jusqu'à 40 ans. L'application du programme aux économiquement faibles entraîne le versement de subventions au sens propre du mot.

Par ailleurs, la solution au problème du logement des moins fortunés comportera l'amélioration et la remise à neuf d'un grand nombre d'habitations de qualité inférieure et même délabrées. Pour ce faire, il faut absolument que les habitations à améliorer deviennent propriété publique. Il existe de nombreuses situations, où grâce à certaines autres techniques de subvention, les améliorations nécessaires ont pu être effectuées sans acquisition publique de la propriété.

Dans tout programme de logement pour



Silver Lake Manor, an NHA-financed apartment building in Waterloo, Ont. Designed by Karl Kruschen.

Silver Lake Manor, à Waterloo, Ont., est un immeuble d'appartements financé aux termes de la LNH. Conçu par Karl Kruschen.

improvements in housing and local services in one particular area in Vancouver.

Another resource, not to be overlooked in any overall housing programme for low-income people, is the reservoir of private non-profit effort that can be utilized in initiating and managing projects. The Federal Government already provides aid to non-profit housing corporations in the form of long-term low interest rate loans. There is no reason, in principle, to stop there, and indeed some of the provincial governments, in aid of privately-sponsored housing of many types, do provide subsidies. Private non-profit sponsorship provides a useful alternative to direct public ownership, and one whose support runs little risk of misuse of resources.

Thus, while there will no doubt continue to be ample scope for the use of public housing in meeting the housing problems of large numbers of Canadians, it seems probable that a programme broad enough to hold promise of an efficient and general solution to the low-income housing problem will call, sooner or later, for a wider variety of legislative techniques.

The question of techniques is subsidiary to that of goals. In one respect at least, the question of goals would appear to have been resolved in the actual activity of the last four years. A goal stated rhetorically is one thing. A goal which represents the only logical underpinning for an established and deliberate course of action is more credible, whether it is stated rhetorically or not. The great majority of Canadians have long since been well housed. What is at stake now is the establishment of decent standards, and help to attain them, for that minority of Canadians who have not.

Housing policy in its present direction is thus becoming more and more identified with social policy. While its conduct, because of the scale and spread of the investments entailed, must always be sensitive to the requirements of Government economic policy, its use in the pursuit of short-run economic objectives is becoming more difficult and less convincing. It is more difficult because the social problems to which it is addressed are not subject to significant short-term variations in their importance. And it is less convincing because the main economic impact of construction activities arising out of Federal housing programmes, is tending more and more to take place long after the decision to proceed with the

personnes à faible revenu, les réserves d'efforts de la part d'organismes sans but lucratif du secteur privé sont une autre ressource qu'il ne faut pas ignorer mais qui peut être utilisée, au contraire, pour mettre à exécution et gérer des projets. Le gouvernement fédéral fournit déjà aux sociétés d'habitation sans but lucratif une aide financière sous forme de prêts à long terme et à intérêt peu élevé. Rien n'oblige, en principe, à s'en tenir à cette mesure et, en réalité, certains gouvernements provinciaux versent des subventions à des sociétés d'habitation de divers genres dont les répondants sont du secteur privé. Les entreprises patronnées par des organismes sans but lucratif du secteur privé sont un autre moyen très utile de réaliser des logements de ce genre et qui comporte très peu de risque quant à un mauvais usage possible des capitaux.

Ainsi, alors que les logements aménagés à l'aide de fonds publics continueront de répondre aux besoins d'un grand nombre de citoyens canadiens, il semble probable qu'un programme assez vaste pour laisser envisager une solution efficace et générale au logement des économiquement faibles, exigera tôt ou tard l'adoption d'une plus grande variété de moyens législatifs.

La question des moyens est subordonnée à celle des buts. Sous un aspect au moins, il semble que la question des buts ait été résolue grâce à l'activité déployée ces quatre dernières années. Cependant, il ne suffit pas de définir un but avec un certain degré d'emphase; un but qui représente la seule façon logique d'étayer une ligne de conduite inspire davantage confiance, peu importe qu'il soit défini ou non avec emphase. La grande majorité des citoyens canadiens sont depuis longtemps bien logés. Il s'agit maintenant d'établir des normes de logement convenable pour la minorité mal logée et d'aider à réaliser ces normes.

Ainsi, la politique du logement dans son orientation actuelle s'identifie de plus en plus à une politique sociale. Alors que son application, vu l'importance et la variété des investissements qu'elle nécessite, est toujours subordonnée aux exigences de la politique économique du gouvernement, son utilisation dans la poursuite des objectifs économiques de courte portée devient plus difficile et moins convaincante. Elle est plus difficile parce que les problèmes sociaux qu'elle vise à résoudre et

programme projects. When Federal investments in housing were mainly in the form of mortgage loans to individual home owners and builders, the weight of their economic impact could often be produced within three months of a decision to proceed with such a programme. With low-income housing programmes, involving long planning and construction periods, it is not always certain that the economic impact of the ensuing construction activities will take place at the most propitious time.

In the long run, economic policy is social policy, and social policy which runs counter to good economic policy is self-defeating. The diminished usefulness of housing policy as an instrument of short-run stabilization tactics does not, however, remove its important economic consequences. It merely alters their timing. Whatever the declared objectives of our housing efforts, it will never be possible to pursue them without recognizing that social policy as a whole must operate within realistic economic constraints; that housing policy constitutes only a part of social policy; and that the deployment of Government resources to aid housing activities, in space and in time, can never be freed from the general economic and regional distribution considerations which form part of the general public policy context.

leur importance ne sont pas sujets à varier tellement à court terme. Elle est moins convaincante aussi parce que la principale répercussion économique des travaux de construction découlant des programmes d'habitation du gouvernement fédéral tend de plus en plus à se manifester longtemps après la décision de mettre à exécution les projets prévus par ces programmes. Lorsque les investissements du gouvernement fédéral dans l'habitation consistaient surtout en prêts aux particuliers, aux futurs propriétaires et aux constructeurs, l'importance de leur effet sur l'économie se manifestait souvent dans les trois mois suivant la décision de donner suite à un tel programme. Mais lorsqu'il s'agit de programmes pour loger les gens à faible revenu, lesquels comportent de longues périodes de préparation et de construction, il n'est pas toujours certain que l'effet de ces activités sur l'économie se produira au moment le plus propice.

En définitive, une politique économique est une politique sociale et une politique sociale qui va à l'encontre d'une bonne politique économique se fait échec à elle-même. Si la politique du logement a perdu de son utilité comme technique de stabilisation, elle continue d'avoir d'importantes conséquences sur l'économie, la seule différence étant que ses effets se font sentir plus tard. Quels que soient les objectifs déclarés de nos programmes de logement, nous devons toujours reconnaître que l'application d'une politique sociale dans son ensemble est subordonnée à la politique économique et à ses restrictions; que la politique du logement n'est qu'une partie de la politique sociale et que, peu importent les formes d'aide à l'habitation que le gouvernement décide d'adopter, il faudra toujours tenir compte des considérations d'ordre économique relatives à la répartition des ressources en général et dans chaque région particulière, car elles font inévitablement partie du contexte de toute politique touchant le grand public.

*H. W. Hignett,
President and Chairman
of the Board of Directors*

*Le président de la Société
et du Conseil d'administration,
H. W. Hignett*

Photo: Selwyn Pullan, Vancouver



The Bishop Cridge Centre for the Family in Victoria, an NHA-financed project for single-parent families with group child-care facilities. Designed by David H. Hambleton.

Bishop Cridge Centre for the Family, à Victoria, ensemble d'habitations financé aux termes de la LNH, pour familles à parent unique ainsi que pour l'hébergement et le soin de groupes d'enfants. Conçu par David H. Hambleton.

LOW-INCOME HOUSING

The thrust of the Corporation's lending activity during 1971 continued to be directed to the needs of families of limited income. An unprecedented volume of financial support was provided both for traditional rental programmes serving this sector and for new approaches to widen home-ownership opportunities for those of restricted means. Of a total housing commitment of \$748.3 million, \$622.5 million (or 83.2 per cent) was allocated for these low-income programmes.

A \$100 Million Assisted Home-Ownership Programme was introduced in May, 1971, as an extension to the Special \$200 Million Low-Cost Housing Programme of the year before. Both programmes were designed to bring home-ownership within the financial capabilities of families in the \$4,000 to \$6,000 and \$6,000 to \$7,000 income ranges. The \$100 Million Assisted Home-Ownership Programme, which featured the use of a sliding scale of interest rates and extended amortization periods, was applicable to a far greater number of municipalities than the 1970 programme.

To further encourage the provision of low-rental housing for families of modest income, proposals for the construction, ownership and operation of housing projects were sought in the spring from builders and developers in 21 centres across Canada. The programme resulted in the construction of approximately 3,690 housing units.

An amount of \$63 million which would normally be available under the 1972 budget was moved forward by the Corporation into the remaining months of 1971 to stimulate employment during the winter. This will be reflected in a high level of starts early in 1972.

LE LOGEMENT POUR LES PERSONNES À REVENU MODIQUE

Au cours de l'année 1971, la Société a continué d'employer la plus grande partie de son budget à répondre aux besoins des familles à revenu modique. L'aide financière accordée pour les programmes conventionnels de logements à loyer de cette catégorie et pour l'exécution de nouveaux programmes facilitant la possession d'un logement à ceux dont les moyens sont limités, a atteint un niveau sans précédent. Sur un total de 748.3 millions de dollars, 622.5 millions (ou 83.2 p. 100) ont été affectés à ces programmes.

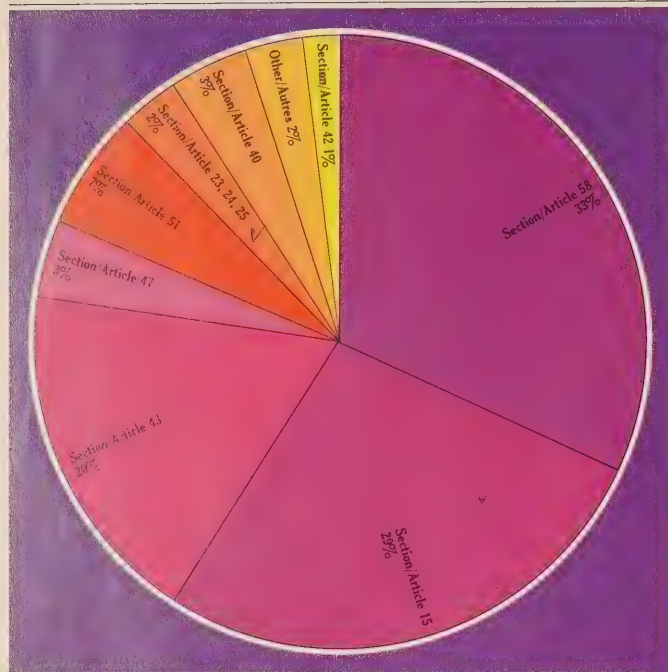
Au mois de mai, le programme facilitant l'accession à la propriété et la somme de 100 millions de dollars furent mis à la disposition des familles dont le revenu annuel se situe entre \$4,000 et \$7,000, pour les aider à se procurer une maison. Ce programme a été en quelque sorte un prolongement du programme spécial de 200 millions établi l'année précédente. Il prévoyait la réduction des taux d'intérêt, selon les situations, ainsi que la prolongation des périodes d'amortissement et pouvait être appliqué à un bien plus grand nombre de municipalités que le programme de 1970.

Afin d'encourager encore davantage l'aménagement d'habitations à loyer peu élevé pour les familles à revenu modeste, les constructeurs et entrepreneurs généraux de 21 localités de tout le pays furent invités, au cours du printemps, à soumettre des projets pour la construction, la possession et la gestion d'habitations, ce qui produisit environ 3,690 logements.

Vers la fin de l'année, la Société décida d'affecter la somme de 63 millions de dollars prise à même son budget de 1972, à des activités qui lui sont propres, en vue de créer des emplois au cours de l'hiver. Cette activité se traduira par un plus grand nombre de mises en chantier au début de 1972.

CMHC COMMITMENTS UNDER THE NHA 1970-1971

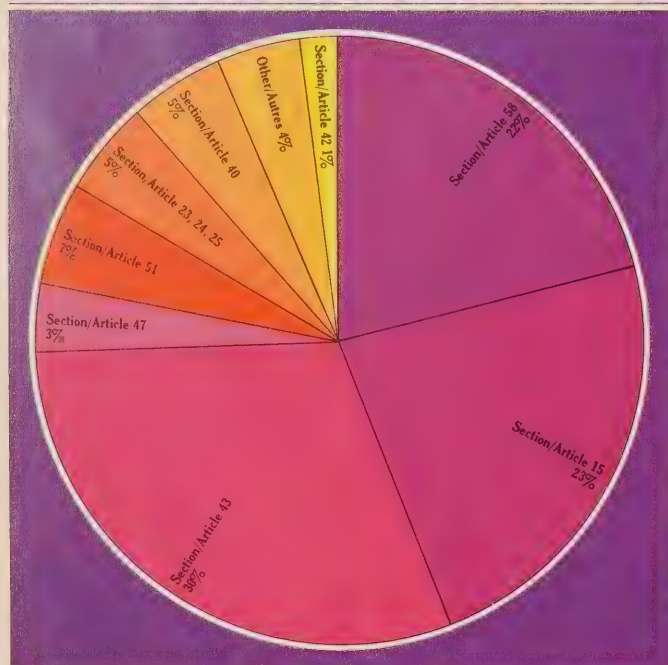
ENGAGEMENTS DE LA SCHL AUX TERMES DE LA LNH 1970-1971



1970

- Section 58 Home Ownership and Rental
- Section 15 Low-Income Rental
- Section 42 Land Acquisition
- Section 43 Public Housing
- Section 40 Federal-Provincial (75% share)
- Section 47 Student Housing
- Section 51 Sewage Treatment
- Section 23, 24, 25 Urban Renewal
- Other Research, Subsidies, Construction

\$1,099.2 million



1971

- Article 58 Prêts pour propriétaires-occupants et logements à loyer
- Article 15 Logements pour personnes à faible revenu
- Article 42 Acquisition de terrains
- Article 43 Logements sociaux
- Article 40 Entreprises fédérales-provinciales (participation de 75%)
- Article 47 Logements pour étudiants
- Article 51 Épuration des eaux-vannes
- Article 23, 24, 25 Rénovation urbaine
- Autres Recherche, subventions, construction

\$915.2 millions

Public Housing

During 1971, 320 loans amounting to \$271.6 million were approved for the acquisition or construction of 19,360 units and 700 hostel beds for low-income families and individuals. The loans were made under those terms of the National Housing Act whereby the Federal Government provides assistance to provinces, municipalities or their agencies in the form of long-term loans of up to 90 per cent of the cost of such housing projects.

Since the inception of this programme in 1964, loan approvals have totalled \$987 million, resulting in 1,049 projects with 76,601 units.

Federal contributions of 50 per cent of anticipated losses, amounting to \$8.3 million annually, were approved for 222 projects during the year.

Agreements were entered into with two provincial housing agencies under Section 44 of the National Housing Act, whereby existing housing units may be leased from the owner by the agency and re-leased to public housing tenants. The rents charged to the tenants are geared to the rent-to-income scale, with the Federal Government providing 50 per cent of the loss created by the difference between the rents received from the tenants and the rent paid under the lease to the owner. Under the agreements, Ontario Housing Corporation leased 208 units in Metropolitan Toronto and 114 units in other municipalities in Ontario. New Brunswick Housing Corporation leased 33 units in Fredericton.

Under the Federal-Provincial partnership arrangement in which the Federal Government provides 75 per cent of the capital cost, 55 rental housing projects were approved in 1971 providing 2,120 units for low-income families and individuals.

To the end of 1971, a total of 21,165 rental units and 211 hostel beds have been approved under these provisions of the National Housing Act. Of these, 18,725 units are subsidized with rents related to the incomes of the tenants, while the rest are rented at fixed rates sufficient to recover capital costs and operating expenses. A sales programme is continuing in 15 Ontario municipalities to give tenants occupying 1,675 full recovery rental dwellings an opportunity of buying their homes with low downpayments.

In 1971, the Yukon Territorial Government entered into an enabling agreement for public

Les logements sociaux

Au cours de 1971, 320 prêts représentant une valeur globale de 271.6 millions de dollars ont été approuvés pour l'acquisition ou la construction de 19,360 unités d'habitation et de 700 places dans des foyers, à l'intention des familles et des personnes à faible revenu. Ces prêts ont été consentis aux termes de la Loi nationale sur l'habitation qui autorise le gouvernement fédéral à accorder des prêts à long terme dont le montant peut s'élever jusqu'à 90 p. 100 du coût des projets de ce genre entrepris par les provinces, les municipalités ou des organismes de celles-ci.

Depuis la mise en vigueur de ce programme, en 1964, la valeur des prêts approuvés a atteint 987 millions, ce qui a permis de produire 76,601 logements dans 1,049 projets.

La contribution du gouvernement fédéral au paiement des pertes prévues, à raison de 50 p. 100 de celles-ci, a été approuvée dans le cas de 222 projets au cours de l'année et représente 8.3 millions.

La Société a conclu des ententes avec des organismes provinciaux du logement, aux termes de l'article 44 de la Loi nationale sur l'habitation, prévoyant que l'organisme en cause puisse louer des maisons existantes et les relouer à des occupants de logements sociaux. Les loyers exigés des locataires sont alors proportionnels à leur revenu et le gouvernement fédéral fournit 50 p. 100 de la perte occasionnée par la différence entre le loyer payé par les locataires et le loyer payé au propriétaire en vertu du bail. Il s'agit, en l'occurrence, de la Société d'habitation de l'Ontario qui a loué 208 unités dans le grand Toronto et 114 autres dans d'autres municipalités de l'Ontario. Par ailleurs, la Société d'habitation du Nouveau-Brunswick a loué 33 logements à Fredericton.

En vertu d'ententes conclues entre le gouvernement fédéral et les gouvernements des provinces, où le gouvernement fédéral fournit 75 p. 100 du coût en immobilisations, 55 ensembles de logements à loyer ont été approuvés en 1971, ce qui représente 2,120 logements pour familles et personnes à faible revenu.

À la fin de 1971, 21,165 logements à loyer et 211 places dans des foyers avaient été approuvés en vertu de ces dispositions de la Loi. De ce nombre, 18,725 sont des logements à

housing under this Partnership arrangement and the first project of 40 units in Whitehorse has been approved.

The Federal Government's guidelines for public housing concerning a model lease, the provision of social and recreational facilities, management training courses and tenant participation in management, have been well received by the provinces. All provinces have adopted a new or modified rent-to-income scale which gives tenants the benefit of a reduction in shelter rent.

Under arrangements with the Provinces of Nova Scotia, Prince Edward Island and New Brunswick, and their Housing Corporations or Commissions, assistance may be given under the National Housing Act for cooperative house building. In 1971, 147 projects were approved for 622 units in Nova Scotia, 65 units in Prince Edward Island and six units in New Brunswick.

Under special agreements entered into between the Federal Government and the Governments of the three Prairie Provinces for the provision of housing for people in remote northern areas, five projects for a total of 50 units were approved in the Province of Manitoba and four projects for 23 units were approved in the Province of Saskatchewan during 1971.

loyer subventionné, calculé d'après le revenu des locataires, tandis que les autres sont loués à un loyer fixe qui suffit à récupérer les coûts en immobilisations et les frais d'exploitation. Dans 15 municipalités de l'Ontario, il existe encore un programme de vente qui permet aux occupants de 1,675 logements à loyer non subventionné d'acheter la maison qu'ils occupent moyennant une faible mise de fonds.

En 1971, le gouvernement territorial du Yukon a conclu un accord habilitant en vue de réaliser des logements sociaux suivant une entente de ce genre et la construction d'un premier groupe de 40 unités a été approuvée à Whitehorse.

La ligne de conduite du gouvernement fédéral à l'égard des logements sociaux en ce qui concerne un bail modèle, l'aménagement de services sociaux et récréatifs, les cours de formation en gestion et la participation des locataires à la gestion, a reçu un bon accueil dans toutes les provinces. Celles-ci ont adopté une échelle nouvelle ou modifiée des loyers, proportionnels aux revenus, faisant bénéficier les locataires d'une réduction du loyer de leur logement.

Aux termes d'ententes conclues avec la Nouvelle-Écosse, l'Île-du-Prince-Édouard, le Nouveau-Brunswick et l'organisme du logement de chacune de ces provinces, la Société peut accorder une aide financière aux termes de la Loi pour la construction d'habitations suivant le régime coopératif. En 1971, la Société a approuvé la construction de 622 logements répartis dans 147 ensembles en Nouvelle-Écosse, de 65 logements dans l'Île-du-Prince-Édouard et de six autres au Nouveau-Brunswick.

A la suite d'accords spéciaux intervenus entre le gouvernement fédéral et les gouvernements des trois provinces des Prairies en vue de construire des habitations pour les habitants des régions éloignées du nord de ces provinces, cinq projets représentant 50 habitations ont été approuvés au Manitoba et quatre autres représentant 23 habitations ont été approuvés en Saskatchewan au cours de 1971.

Low-Rental Housing

Under Section 15 of the Act, the Corporation provides 95 per cent loans to any individual, organization or corporation wishing to undertake a low-rental project either through new construction or the purchase and improvement of existing buildings.

In 1971, 124 loans were approved to entrepreneurs and other private borrowers for new and existing housing in the amount of \$143.6 million, which provided 11,507 housing units and 104 hostel units for individuals and families of low and moderate income.

Edgeley, in the Borough of North York, Metropolitan Toronto, is a comprehensively planned community. Almost all phases of the development were financially assisted under the NHA. Edgeley was designed by Irving Grossman on behalf of the Federal-Provincial partnership.

Le logement à loyer modique

Aux termes de l'article 15 de la Loi, la Société consent des prêts équivalant à 95 p. 100 de la valeur d'emprunt à toute personne, tout organisme ou toute association désireuse d'aménager des logements à loyer modique, soit sous forme de constructions nouvelles ou par l'achat et l'amélioration de bâtiments existants.

En 1971, 124 prêts ont été approuvés en faveur d'entrepreneurs et d'autres emprunteurs du secteur privé; leur valeur s'élevait à 143.6 millions de dollars, ce qui a permis de réaliser

Edgeley, dans la municipalité de North York, dans le Grand Toronto, est une agglomération complète en elle-même. Presque toutes les phases de son développement ont bénéficié d'une aide financière aux termes de la LNH. Edgeley a été conçue par Irving Grossman pour le compte des gouvernements fédéral et provincial.



Photo: CMHC/SCHL

Included in the foregoing are ten loans amounting to \$2 million for 128 housing units made to Indian Bands on reserves. These loans were approved under the 1970 agreement between the Corporation and the Department of Indian Affairs and Northern Development which provides for a guarantee by the Minister of Indian Affairs. Since the agreement came into effect 12 loans have been made.

Also as part of the 1971 Section 15 lending programme, the Corporation employed the Proposal Call technique again, but on a larger scale than last year. Proposals were invited for the design and construction of low-rental housing in 21 major centres across Canada. The Corporation was guided in its choice of proposals by local Selection Committees, consisting of eminent local citizens known for their concern in the housing of low-income families, and representatives of the tenants. Through this programme \$49.1 million was committed for 3,690 units.

In 1971 non-profit organizations received 124 loans amounting to \$70.4 million for 3,280 self-contained units and hostel accommodation for 5,523 persons.

Included in the 124 loans committed during the year were 77 projects sponsored by non-profit organizations for the housing of elderly persons. Sixteen loans were made to provide accommodation for special groups. Three of these loans provided hostel accommodation for the rehabilitation of alcoholics; seven loans were to finance housing for the mentally retarded; two loans were approved for the creation of halfway houses for parolees and young persons released from the custody of the courts; two loans financed receiving homes for foster children; and two loans financed hostel accommodation for the physically handicapped and for troubled adolescent girls.

Since the programme was introduced in 1964, 786 loans have been made to non-profit organizations for a total of \$356.7 million. To the end of 1971, 15,947 self-contained units and 32,495 hostel beds have been provided.

11,507 habitations et 104 places dans des foyers, à l'intention de personnes et de familles à revenu modique et moyen.

Les chiffres qui précèdent comprennent dix prêts représentant 128 unités d'habitation et une somme globale de 2 millions consentie à des bandes d'Indiens vivant dans des réserves. Ces prêts furent approuvés selon l'accord de 1970 conclu entre la Société et le ministère des Affaires indiennes et du Nord, lequel prévoit une garantie du Ministre des Affaires indiennes. Depuis l'existence de cet accord, 12 prêts ont été consentis.

Pour le programme de prêts de 1971 en vertu de l'article 15, la Société a encore eu recours à l'appel d'offres, mais sur un plan plus étendu que l'an dernier. Des appels ont été lancés dans 21 grands centres du Canada pour obtenir le plan et la construction de logements à loyer modique. La Société s'était assuré l'aide de comités locaux de sélection, composés d'éminents citoyens de l'endroit, connus pour leur intérêt à l'égard du logement des familles à faible revenu, ainsi que de représentants des locataires. En vertu de ce programme, la somme de 49.1 millions de dollars fut engagée, ce qui représente 3,690 habitations.

En 1971, les associations sans but lucratif reçurent 124 prêts d'une valeur globale de 70.4 millions de dollars pour aménager 3,280 logements complets et 5,523 places dans des foyers.

Sur les 124 prêts approuvés au cours de l'année, 77 devaient servir à financer des projets mis de l'avant par les sociétés sans but lucratif pour loger des personnes âgées. Seize prêts ont été accordés pour loger des groupes spéciaux de personnes. Trois d'entre eux devaient aider à la réadaptation d'alcooliques, sept autres, à loger des déficients mentaux; deux prêts ont été approuvés pour la création de centres de réhabilitation de prisonniers libérés sur parole et de jeunes gens libérés de la garde des tribunaux; deux prêts ont aidé à financer des maisons d'accueil pour enfants adoptifs et deux autres, à créer des foyers pour des infirmes et des adolescentes en difficulté.

Depuis l'adoption du programme en 1964, 786 prêts ont été consentis à des sociétés sans but lucratif, représentant un total de 356.7 millions de dollars. A la fin de 1971, on avait aidé à réaliser 15,947 logements complets et 32,495 places dans des foyers.

Student Housing

During the year 14 loans amounting to \$23.3 million and providing accommodation for 2,553 beds for single students and 732 units for married students and their families were approved. This activity brought to 323 and \$420.6 million the number and amount of student housing loans approved during the eleven years this legislation has been operative. Altogether, 66,807 beds and 6,361 units for married students and their families have been provided under this programme.

Of the 14 loans approved during the year, four were to provincial housing corporations, eight to universities and colleges, one to a cooperative, and one to a private school.

Row-housing units constructed with financial assistance under the NHA by the Ontario Housing Corporation in the Borgia urban renewal area of Sudbury. Designed by Wyllie and Ufnal Ltd.

Logements pour les étudiants

Durant l'année, la Société a approuvé 14 prêts représentant 23.3 millions de dollars qui ont servi à loger 2,553 étudiants célibataires et 732 étudiants mariés avec leur famille. Cette activité a porté à 323 et à 420.6 millions de dollars le nombre et la valeur des prêts approuvés pour loger les étudiants depuis la mise en application de cet article de la Loi, soit depuis onze ans. Au total, 66,807 étudiants célibataires et 6,361 étudiants mariés et leur famille ont été logés en vertu de ce programme.

Sur un total de 14 prêts approuvés au cours de l'année, 4 ont été consentis à des sociétés provinciales de l'habitation, 8 à des universités et collèges, 1 à une coopérative et 1 à une école privée.

Maisons en bande construites grâce à la LNH, par la Société d'habitation de l'Ontario, dans le secteur rénové de Borgia, à Sudbury. Conçues par Wyllie and Ufnal Ltd.



Photo: CMHC/SCHL

PRIVATE MARKET ASSISTANCE

Loans by the Corporation

Under Part I of the National Housing Act the Corporation made available \$204.3 million which represented 10.2 per cent of total lending activity for home-ownership and rental loans in 1971. This reflected a decrease of \$158.8 million from the 1970 allocation in which the Corporation committed \$363.1 million or 28.9 per cent of total Part I activity.

In terms of new family housing units, the Corporation made loans for 13,261 units in 1971 as compared to 24,425 units in 1970 and 7,795 units in 1969. The total number of units for this year included 2,463 units for home-owner applicants, 9,570 units for merchant builder speculative programmes, and 1,228 units for entrepreneur rental housing. This was a decrease of 1,201 units for home-owner applicants, 8,807 units to builders, and 1,156 units to rental entrepreneurs.

As the Corporation continued to direct its funds toward low-cost housing programmes, it reduced its lending activity for existing homes from 2,149 units in 1970 to 1,987 units in 1971.

Loans by Approved Lenders

The record investment of \$1,589.9 million by the approved lenders in new housing was 97 per cent over the \$816.6 million invested in 1970. The loans made this year involved 97,647 units, which was an increase of more than 94 per cent over the 50,936 units financed last year. This significant increase in approved lender activity was produced by loans to merchant builders being up by 16,455 units, rental loans increased by 22,487 units, and home-owner loans by 7,769 units.

The approved lenders almost tripled their financing of existing housing from 5,344 units in 1970 to 14,267 units in 1971.

L'AIDE AU MARCHÉ PRIVÉ

Les prêts de la Société

En vertu de la partie 1 de la Loi nationale sur l'habitation, la Société a engagé 204.3 millions de dollars qui représentaient 10.2 p. 100 de tous les prêts consentis à de futurs propriétaires et pour des logements à loyer en 1971. Ce chiffre représente une baisse de 158.8 millions par rapport à celui de 1970, alors que la Société avait engagé 363.1 millions et consenti 28.9 p. 100 de tous les prêts prévus aux termes de la partie 1.

En ce qui concerne les logements familiaux, la Société a consenti des prêts pour la construction de 13,261 unités en 1971, comparativement à 24,425 unités en 1970 et à 7,795 unités en 1969. Le nombre total de logements réalisés cette année se répartit en 2,463 unités pour de futurs propriétaires, 9,570 unités pour des constructeurs qui revendent leurs maisons et 1,228 unités pour des entrepreneurs qui construisent pour louer. Ces chiffres représentent une baisse de 1,201 unités dans le cas des futurs propriétaires, de 8,807 unités dans le cas des constructeurs et de 1,156 unités dans le cas des bailleurs.

Comme la Société a continué d'affecter ses capitaux surtout aux programmes d'habitations à coût modique, elle a réduit son volume de prêts pour des maisons existantes de 2,149 unités en 1970 à 1,987 unités en 1971.

Les prêts des prêteurs agréés

La valeur record des investissements par les prêteurs agréés, soit 1,589.9 millions de dollars, dépasse de 97 p. 100 les 816.6 millions investis en 1970. Le nombre de prêts consentis cette année a permis de financer 97,647 unités, ce qui dépasse de plus de 94 p. 100 les 50,936 unités financées de cette façon l'an dernier. Cette hausse importante du volume des prêts consentis par les prêteurs agréés se répartit en prêts aux constructeurs revendeurs, soit 16,455 unités de plus, en prêts pour les logements à loyer, soit 22,487 unités de plus et en prêts aux futurs propriétaires, représentant 7,769 unités de plus.

Les prêteurs agréés ont presque triplé leur volume de financement des maisons existantes, soit de 5,344 unités en 1970 à 14,267 unités en 1971.

LAND DEVELOPMENT AND SERVICING

Land Assembly

Eleven land assembly projects providing 1,696 residential building lots were approved in 1971 under those terms of the National Housing Act whereby the Federal Government shares with a province in the costs of assembling and servicing raw land for residential development. Since the inception of the programme in 1948, 27,689 lots have been authorized for development. Of these, 19,266 have been placed in a sales position and 17,470 have been sold.

Under these Federal-Provincial partnership arrangements, approval was also given during the year for the acquisition and ultimate development of 942 acres of land for housing purposes.

Assistance may also be provided through loans to provinces, municipalities and their agencies of up to 90 per cent of the cost of acquiring and developing land. Prior to June, 1969, this assistance was limited to land for public housing purposes, but was extended at that time to include land for general housing purposes. A total of 27 loans amounting to \$5.9 million was approved during 1971.

Urban Renewal

The limiting of urban renewal activity, begun in 1969, continued during 1971. Negotiations undertaken to permit at least the partial implementation of a number of projects resulted in the approval of \$28.5 million in grants to assist in the implementation of urban renewal schemes in ten municipalities.

14 loans, totalling \$15 million, were approved in 1971 to assist municipalities in meeting their share of the cost of implementing urban renewal schemes.

L'AMÉNAGEMENT DE TERRAIN ET DES SERVICES

L'aménagement de terrain

La Société a approuvé en 1971 onze projets d'aménagement de terrain devant procurer 1,696 terrains à bâtir. Selon les dispositions de la Loi nationale sur l'habitation, le gouvernement fédéral peut partager avec une province le coût d'aménagement de terrains vagues et d'installation des services essentiels en vue d'y construire des habitations. Depuis l'établissement de ce programme en 1948, la Société a autorisé l'aménagement de 27,689 terrains. De ce nombre, 19,266 ont été mis en vente et 17,470 ont été vendus.

Aux termes des accords intervenus entre le gouvernement fédéral et celui des provinces, l'acquisition et l'aménagement ultérieur de 942 acres de terrain ont aussi été approuvés au cours de l'année à des fins d'habitation.

Les provinces, les municipalités et leurs organismes respectifs peuvent aussi obtenir un prêt s'élevant jusqu'à 90 p. 100 du coût d'acquisition et d'aménagement de terrain. Jusqu'au mois de juin 1969, cette aide était restreinte aux terrains devant servir à la construction de logements sociaux, mais à partir de cette date, cette restriction a été abolie et il est maintenant possible de faire financer ainsi l'aménagement de terrains destinés à des fins d'habitation en général. A cette fin, 27 prêts d'une valeur globale de 5.9 millions de dollars ont été approuvés au cours de 1971.

La rénovation urbaine

La limitation de l'activité relative à la rénovation urbaine imposée en 1969 a été amendée au cours de 1971. A la suite de pourparlers entamés afin de permettre l'exécution au moins partielle d'un certain nombre de projets, la Société a approuvé le versement de 28.5 millions de dollars en subventions pour aider à l'exécution de programmes de rénovation urbaine dans dix municipalités.

Quatorze prêts représentant 15 millions de dollars ont été approuvés en 1971 pour aider des municipalités à payer leur part de ce que coûte l'exécution de programmes de rénovation urbaine.

Loans for Sewage Treatment Projects

The demand for loans for municipal sewage treatment projects continued at a high level in 1971. As was the case in the preceding year, a share of the annual budget was allotted to each province, and each undertook to determine priorities among the applications submitted by its various municipalities. The agreement signed in August, 1971, between Canada and Ontario to reduce pollution in the lower Great Lakes provided additional stimulus to the programme.

291 loans were approved in 1971 totalling \$113.7 million. Since its commencement in late 1960, 2,050 loans have been approved, totalling \$509 million.

These quadruplex housing units were constructed in Neufchatel, P.Q., under the 1970 Special \$200 Million Low-Cost Housing Programme. The units, which sell for approximately \$13,000, were designed by Pierre Morisset.

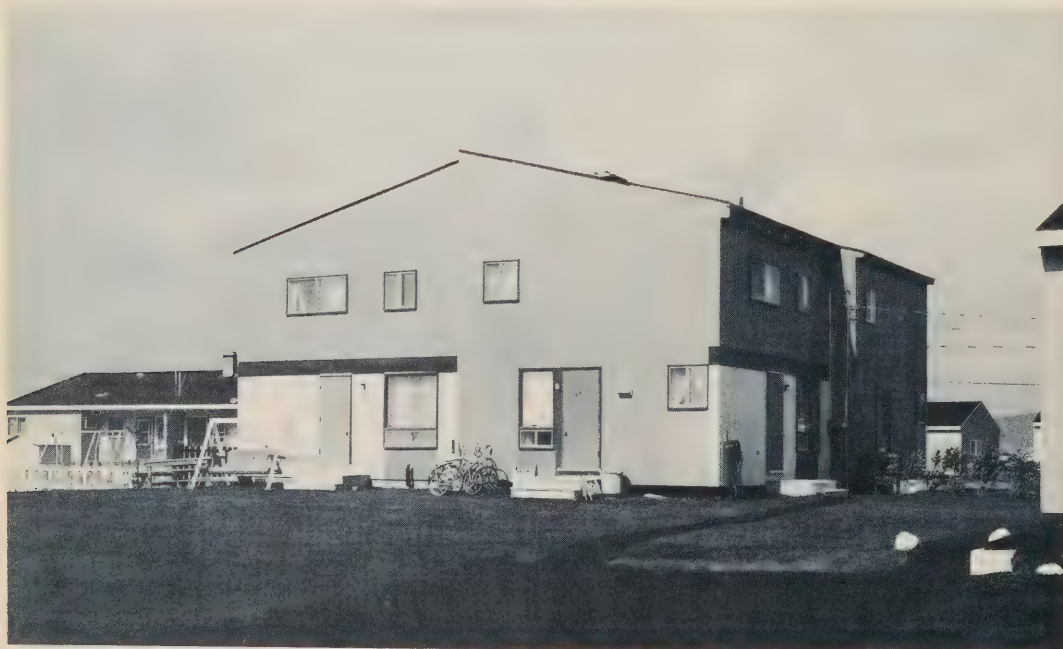
Les prêts pour l'épuration des eaux-vannes

La demande de prêts pour l'exécution de programmes d'épuration des eaux-vannes fut encore très forte tout au long de 1971.

Comme l'année précédente, une partie du budget fut répartie entre les provinces et chacune entreprit de déterminer l'ordre des priorités parmi les demandes de prêts soumises par les diverses municipalités. L'accord conclu au mois d'août entre le Canada et l'Ontario en vue de réduire la pollution dans la partie inférieure des Grands Lacs a donné un regain de vie au programme.

Au total, 291 prêts de ce genre, représentant une valeur globale de 113.7 millions de dollars, ont été approuvés en 1971. Depuis l'établissement de ce programme vers la fin de 1960, 2,050 prêts ont été approuvés, ce qui représente une aide financière de 509 millions.

Ces quadruplex ont été construits à Neufchatel, P.Q., en vertu du programme spécial de 200 millions de dollars établi en 1970 pour la construction d'habitations à coût modique. Ces habitations, qui se vendent environ \$13,000, ont été conçues par Pierre Morisset.



MORTGAGE AND PROPERTY

Mortgage Administration

The National Housing Act mortgage debt outstanding at the end of 1971 amounted to \$11.3 billion, representing 32.4 per cent of the mortgage debt in Canada. With a portfolio of over \$4.9 billion, the Corporation continued to hold the largest single share of the National Housing Act mortgage debt. Life insurance companies held \$2.1 billion, while other approved lenders held \$3.1 billion. The remainder was held by pension funds and purchasers in the secondary mortgage market.

In 1971 initial sales of insured mortgages by approved lenders totalled \$62.7 million. The Corporation sold two blocks of agency loans totalling \$21.4 million to the approved lenders who had originated these loans on the Corporation's behalf in 1957-8.

During 1971 the Mortgage Insurance Fund paid \$7 million on 210 claims, representing .08 per cent of the \$9.4 billion of insured mortgages outstanding. Property acquisitions during the year from all default sources totalled 1,054 units. National Housing Act loans in arrears for three months or more, at 1,795 or 0.26 per cent of loans outstanding, compared with 1,371 accounts in arrears at the end of 1970.

In 1971, chartered banks and approved instalment credit agencies approved 7,615 loans for home improvement, totalling \$19 million, as compared to 7,057 loans amounting to \$17 million in 1970. These lenders reported \$45.6 million as the outstanding debt on these loans at the end of 1971.

Real Estate Administration

The real estate portfolio owned by the Corporation at the end of 1971 consisted of 8,941 units. Multiple dwelling buildings accounted for 94.2 per cent of these units.

During 1971, there was an up-surge in

CRÉANCES HYPOTHÉCAIRES ET PROPRIÉTÉS

La gestion des créances hypothécaires

A la fin de 1971, la valeur totale des créances hypothécaires constituées aux termes de la Loi nationale sur l'habitation s'élevait à 11.3 milliards de dollars, soit 32.4 p. 100 de toutes celles constituées au Canada. La Société, dont le portefeuille se chiffre par plus de 4.9 milliards, continue d'être le plus gros créancier hypothécaire en vertu de la LNH. Les compagnies d'assurance-vie détenaient 2.1 milliards, tandis que les autres prêteurs agréés détenaient 3.1 milliards. Le reste faisait partie du portefeuille des caisses de retraite et des investisseurs intéressés au marché secondaire des prêts hypothécaires.

Les achats de prêts hypothécaires assurés par les prêteurs agréés se chiffraient par 62.7 millions et la Société a vendu des prêts d'agence totalisant 21.4 millions aux prêteurs agréés qui avaient consenti ces prêts en 1957-1958.

Le fonds d'assurance hypothécaire a payé 7 millions de dollars répartis en 210 réclamations, soit .08 p. 100 des 9.4 milliards en créances hypothécaires assurées en cours. Le nombre de propriétés acquises par suite de défauts de toutes sortes s'est élevé à 1,054 unités. Le nombre de prêts LNH en retard de trois mois et plus s'élevait à 1,795 ou 0.26 p. 100 des prêts en cours, comparativement aux 1,371 comptes en retard à la fin de 1970.

Les banques à charte et organismes agréés de crédit à tempérament ont approuvé 7,615 prêts pour l'amélioration de maisons, ce qui représente 19 millions de dollars, comparativement à 7,057 prêts évalués à 17 millions en 1970. Ces prêteurs ont établi à 45.6 millions la valeur de leurs créances au compte de ces prêts, à la fin de 1971.

La gestion des immeubles

A la fin de l'année, la Société possédait 8,941 logements, dont 94.2 p. 100 dans des bâtiments à logements multiples.

Au cours de 1971, la Société a fait l'acquisition d'un plus grand nombre de

acquisitions of both single-family and multiple dwelling units. During the year 521 single-family and 527 apartment and row-housing units were acquired. Virtually all of these units were acquired on behalf of the Mortgage Insurance Fund. In 1971, 230 Mortgage Insurance Fund single-family houses were sold. At the end of the year, the Corporation was administering 526 single units, 227 row houses and 895 apartment units on behalf of the Fund.

As a result of default on the mortgages, the Corporation had two former student housing projects in its inventory during the year — the Rabbinical College in Montreal and a 92-unit project in Winnipeg. The Rabbinical College was sold by public tender in December, 1971.

Delmar Court, a former Limited Dividend 97-unit apartment project, located in Montreal and acquired by the Corporation in 1963, was sold during 1971.

The Corporation is still acting as temporary administrator at Cité-du-Havre, Montreal. The work on the 43 unfinished units in Habitat, begun in 1970, was completed in 1971. At the end of the year, all apartments in Habitat were rented.

Rental arrears at December 31, 1971, totalled \$30,203. The number of accounts in arrears amounted to 1.57 per cent of the total number of rented units.

propriétés, soit 521 logements unifamiliaux et 527 appartements ou maisons en bande. Presque toutes ces acquisitions ont été faites pour le compte du fonds d'assurance hypothécaire. Après avoir vendu 230 maisons unifamiliales, la Société avait à gérer, à la fin de l'année, 526 maisons unifamiliales, 227 maisons en bande et 895 appartements.

La Société avait dû reprendre deux ensembles de logements pour étudiants, au cours de l'année, soit le Collège rabbinique de Montréal et un ensemble de 92 unités à Winnipeg. Le Collège rabbinique a été vendu par voie de soumissions au mois de décembre 1971.

Delmar Court, ensemble de 97 appartements situé à Montréal et dont la Société avait repris possession en 1963, a été vendu au cours de 1971.

La Société agit encore à titre d'administrateur temporaire à Cité-du-Havre, à Montréal. Les travaux entrepris en 1970 pour achever 43 logements dans Habitat ont été terminés en 1971. A la fin de l'année, tous ces appartements étaient loués.

Les arrérages de loyers, en date du 31 décembre 1971, s'élevaient à \$30,203. Le nombre de comptes en souffrance représentait 1.57 p. 100 du nombre total des logements loués.

A Federal-Provincial low-rental housing project in Sydney, N.S. Designed by CMHC.

Ensemble fédéral-provincial d'habitations à loyer modique réalisé à Sydney, N.-E. Conçu par la SCHL.



RESEARCH AND COMMUNITY PLANNING

Under Part V of the National Housing Act the Corporation provides assistance, in the form of grants, to individuals or organizations undertaking research or advanced studies aimed at improving housing and the urban environment in Canada.

In support of these activities during the year 1971, the Corporation committed approximately \$6 million on its own account and through arrangements with other agencies and individuals.

Technical Investigations

The Corporation continued to investigate new materials, products and systems, and the performance of traditional materials in use, to determine their suitability for housing financed under the National Housing Act. Regular participation was also continued on a number of standards and specifications committees concerned with ensuring that materials and components used in residential construction perform adequately.

The Corporation actively participated in the preparation and review of the National Building Code through membership on virtually every committee dealing with its various sections. The Canadian Code for Residential Construction (Residential Standards) 1970 was published this year and will be put into effect early in 1972 for construction financed under the National Housing Act.

The increasing trend to factory-built housing, together with the extension of National Housing Act financing to mobile homes, has necessitated plant inspections in some cases in lieu of traditional on-site inspections.

LA RECHERCHE ET L'URBANISME

Aux termes de la partie V de la Loi nationale sur l'habitation, la Société accorde une aide financière, sous forme de subventions, à des personnes ou à des organismes qui s'adonnent à la recherche ou entreprennent des études poussées en vue d'améliorer l'habitation et le milieu urbain au Canada.

A l'égard des activités de ce genre, au cours de l'année 1971, la Société a engagé environ 6 millions de dollars dans des travaux qu'elle a entrepris elle-même ou qu'elle a fait exécuter par d'autres organismes ou d'autres personnes.

Les enquêtes techniques

La Société a continué de favoriser des recherches sur les nouveaux matériaux, produits et systèmes, ainsi que sur le rendement des matériaux conventionnels, afin de déterminer s'ils conviennent pour la construction d'habitations financées aux termes de la Loi nationale sur l'habitation. Elle a continué de se faire représenter au sein de comités chargés d'établir normes et devis descriptifs portant sur les matériaux et leurs éléments constitutifs, employés dans la construction résidentielle exécutée selon les règles de l'art.

La Société a participé activement à la préparation et à la révision du Code national du bâtiment, en s'assurant que des membres de son personnel prennent part au travail de chaque comité chargé d'étudier les diverses sections du Code. Le Code canadien pour la construction résidentielle (Normes résidentielles), édition de 1970, a été publié en 1971 et sera mis en vigueur au début de 1972 pour la construction financée aux termes de la Loi nationale sur l'habitation.

La tendance à avoir recours de plus en plus aux maisons fabriquées à l'usine et le fait qu'il est maintenant possible, aux termes de la Loi nationale sur l'habitation, de financer des maisons mobiles, ont nécessité dans certains cas l'inspection des maisons à l'usine au lieu des conventionnelles inspections à pied d'œuvre.

Community Planning and Housing Investigations

Grants were made to universities, organizations and individuals for research into factors influencing the quality of housing (particularly for low-income and physically handicapped people), urban planning and development, and the social effects of housing.

Grants were also made to support the activities of such groups as the Community Planning Association of Canada, the Intergovernmental Committee on Urban and Regional Research, Canadian Housing Design Council, Canadian Council on Urban and Regional Research, Bureau of Municipal Research, Social Planning Councils, International Association for Metropolitan Research and Development (INTERMET), and the Canadian Federation of Mayors and Municipalities.

Several grants were made to provincial and other associations of native peoples to study their housing needs and develop housing programmes, to carry out the rehabilitation of substandard housing, and to study certain unique problems such as those created by the migration of native peoples from reservations to urban centres.

A number of citizens' and tenants' associations have received grants to assist them in studying methods of citizen involvement in the municipal planning process, community development projects, and to assist in the organization of tenants in public housing and the organization of indigenous people to assume responsibility for services in their communities.

Fellowships and Scholarships

Fellowships were awarded to 218 students for full-time graduate study in various fields of urban and regional affairs. The value of the awards ranged from \$3,000 to \$5,000 plus the payment of tuition fees to the universities on behalf of the students.

Scholarships were awarded to seven students in Canadian architectural schools for a tour to study environmental architecture in the United Kingdom. The students were engaged for two weeks in the Architectural and Planning Division at Head Office prior to the tour, and for an additional eight weeks at the conclusion of the tour.

L'urbanisme et les études sur l'habitation

Des subventions ont été accordées à des universités, à des organismes et à des particuliers pour la recherche sur l'habitation (surtout celle destinée aux gens à faible revenu et aux infirmes), l'aménagement des villes et les effets sociaux de l'habitation.

Certains organismes tels l'Association canadienne d'urbanisme, l'Intergovernmental Committee on Urban and Regional Research, le Conseil canadien de l'habitation, le Conseil canadien des recherches urbaines et régionales, le Bureau of Municipal Research, les Conseils de planification sociale, l'International Association for Metropolitan Research and Development (INTERMET) et la Fédération canadienne des maires et municipalités ont aussi reçu des subventions de la Société.

Des subventions ont été accordées à des associations provinciales et autres d'autochtones afin d'étudier leurs besoins de logements et de préparer des programmes répondant à ces besoins, de restaurer les logements délabrés et d'étudier certains problèmes spéciaux comme ceux que crée le déplacement des autochtones vers les centres urbains.

Certaines associations de citoyens et de locataires ont bénéficié de subventions pour les aider à étudier les meilleurs moyens d'intéresser les populations à la planification de leurs villes, aux programmes de développement communautaire, pour aider les locataires des logements sociaux à s'organiser et préparer les populations indigènes à assumer la responsabilité de l'aménagement des services dans leurs collectivités.

Les bourses d'études

La Société a attribué des bourses de \$3,000 à \$5,000 à 218 étudiants et payé leurs frais de scolarité, pour leur permettre d'entreprendre des études postsecondaires à plein temps dans diverses disciplines relatives aux affaires urbaines et régionales. Elle a aussi accordé des bourses à sept étudiants des écoles d'architecture du Canada pour leur permettre d'aller étudier sur place l'architecture du milieu au Royaume-Uni.



Berry Mills Heights subdivision, Moncton, N.B., was financed under the Assisted Home-Ownership Programme. The houses were sold at the shell stage; only the exteriors were completed. The interiors were finished by the owners with their own labour as time and funds permitted.

Berry Mills Heights, à Moncton, a été financé en vertu du programme facilitant l'accès à la propriété. Ces maisons ont été vendues à l'état de "coquille", c'est-à-dire que seul l'extérieur était achevé. Les nouveaux propriétaires ont achevé eux-mêmes l'intérieur à mesure que le temps et leurs moyens financiers le leur permettaient.

DESIGN, PLANNING AND CONSTRUCTION

During 1971 the Corporation continued to provide architectural and planning services for Federal-Provincial partnerships, and for departments and agencies of the Federal, provincial and municipal governments.

Design work was completed on 11 Federal-Provincial low-rental housing projects comprising 454 dwelling units, at the following locations: Charlottetown, Prince Edward Island; New Waterford, Nova Scotia; Battleford, Canora, Gull Lake, Meadow Lake, Prince Albert, Regina and Tisdale, Saskatchewan; Edmonton, Alberta; and Aldergrove, British Columbia. Under the same partnership arrangements, design work was undertaken for a recreational and social centre at Saint John, New Brunswick, and a combined meeting and maintenance building at Winnipeg, Manitoba.

At the request of the New Brunswick Housing Corporation and the Nova Scotia Housing Commission, design services were provided for a 51-unit family housing project at Moncton, New Brunswick, and a 21-unit project for senior citizens at Port Hawkesbury, Nova Scotia, to be financed under Section 43 of the National Housing Act.

Construction commenced during the year on the permanent married quarters project at Gander, Newfoundland, for the Department of National Defence. In addition, design work was undertaken for a permanent married quarters project at Valcartier, Quebec. Proposals were invited for the design and construction of 25 units of permanent married quarters in both Chilliwack and Comox in British Columbia.

In Vancouver, tenders were called for a 100-unit project for low-income families and design work, in cooperation with architectural consultants, was underway for two additional projects — a 150-unit hostel to accommodate single elderly men and a 500-unit project for senior citizens. These projects are to be financed under Section 40 of the National Housing Act.

Design work commenced on an 80-unit project for senior citizens in Moose Jaw, Saskatchewan, and it is anticipated that construction will commence early in 1972.

In cooperation with the Provinces of Saskatchewan and Nova Scotia, 21 projects

L'ARCHITECTURE, L'URBANISME ET LA CONSTRUCTION

Au cours de 1971, la Société a continué à fournir ses services dans les domaines de l'architecture et de l'urbanisme aux associations fédérales-provinciales, aux ministères et organismes du gouvernement fédéral ainsi qu'aux gouvernements provinciaux et aux administrations municipales.

Les plans ont été terminés à l'égard de 11 projets fédéraux-provinciaux comprenant 454 logements à loyer modique à réaliser aux endroits suivants: Charlottetown, Ile-du-Prince-Édouard; New Waterford, Nouvelle-Écosse; Battleford, Canora, Gull Lake, Meadow Lake, Prince Albert, Regina et Tisdale, Saskatchewan; Edmonton, Alberta; et Aldergrove, Colombie-Britannique. Toujours selon les mêmes accords, la Société a commencé les plans d'un centre récréatif et social à Saint-Jean, Nouveau-Brunswick, ainsi que d'un édifice devant servir à des réunions et à l'entretien à Winnipeg, au Manitoba.

A la demande de la Société d'habitation du Nouveau-Brunswick et de la Commission du logement de la Nouvelle-Écosse, la Société a préparé les plans de 51 habitations familiales à réaliser à Moncton, au Nouveau-Brunswick, et de 21 logements pour personnes âgées à Port Hawkesbury, en Nouvelle-Écosse, lesquels seront financés en vertu de l'article 43 de la LNH.

Des habitations pour les militaires mariés ont été mises en chantier à Gander (T.-N.), pour le compte du ministère de la Défense nationale. De plus, la Société a commencé les plans d'un projet semblable à Valcartier, au Québec. Elle a aussi fait un appel d'offres à l'égard des plans et de la construction de 25 habitations du même genre à Chilliwack et à Comox, en Colombie-Britannique.

A Vancouver, un appel d'offres a été lancé pour réaliser 100 logements destinés aux familles à faible revenu et, en collaboration avec les architectes conseils, la Société a travaillé à la réalisation d'un foyer de 150 places pour des hommes âgés et de 500 logements pour personnes âgées des deux sexes. Ces projets seront financés aux termes de l'article 40 de la LNH.

En Saskatchewan et en Nouvelle-Écosse, 21 projets comprenant de dix à 36 unités ont

ranging in size from 10 to 36 units were initiated under the Federal-Provincial partnership arrangement to provide low-income housing for smaller communities.

Under the \$200 Million Low-Cost Housing Programme design services were provided for stages three and four of the Moncton Berry Mills Heights project.

Construction was started during the year on Federal-Provincial low-rental housing projects comprising 893 dwelling units in 24 locations across the country.

Approximately 399,100 inspections of houses and almost 31,550 visits to apartments were carried out during the year to ensure compliance with the prescribed standards of construction which are based on the National Building Code. Additionally, there were 18,279 inspections of existing dwellings.

été mis en marche en vertu d'un accord intervenu entre le gouvernement fédéral et celui de ces provinces.

Dans le cadre du programme de 200 millions de dollars pour la construction d'habitations à coût modique, la Société a préparé des plans qui permettront d'exécuter les troisième et quatrième phases du projet Berry Mills Heights, à Moncton.

A la suite d'accords entre le gouvernement fédéral et celui des provinces, 893 logements ont été mis en chantier dans 24 localités.

La Société a fait inspecter 399,100 maisons et près de 31,550 appartements pour s'assurer de leur conformité aux normes prescrites selon le Code national du bâtiment. Elle a aussi fait inspecter 18,279 maisons existantes.

Vista Gardens, Calgary, a housing development for families of low and moderate income. Designed by Norman S. Jones.

Vista Gardens, à Calgary, ensemble d'habitations pour les familles à revenu faible et modeste. Conçu par Norman S. Jones.



Photo: Matthews Studio and Photo Lab. Ltd.

FINANCIAL POSITION

During 1971 the Corporation continued to act as the agent of the Federal Government in the making of loans and investments under the terms of the National Housing Act and within the authorization contained in the Capital Budget for the year 1971. In addition, the Corporation maintained responsibilities on behalf of the Minister in the making of grants and subsidies from approved appropriations and in rendering services to other Government departments and to the insurance funds.

The Corporation derives its principal income from the margin between interest earned on

LA SITUATION FINANCIÈRE

Au cours de l'année 1971, la Société a continué d'être l'agent du gouvernement fédéral pour le consentement de prêts et l'investissement de capitaux selon les termes de la Loi nationale sur l'habitation et dans les limites où elle était autorisée à ce faire selon son budget des immobilisations pour l'année 1971. De plus, au nom du Ministre, la Société a continué de se tenir responsable du consentement des subventions selon les crédits budgétaires approuvés et de rendre des services aux autres ministères du gouvernement ainsi qu'aux fonds d'assurance.

NHA-financed housing built on the Blood Indian Reserve, Standoff, Alta.

Maisons construites grâce à la LNH, dans la réserve des Amérindiens à Standoff, en Alberta.



Photo: Terry Bland, Lethbridge

loans and investments, and interest paid on funds borrowed from Government to finance these operations. From this margin, all administrative expenses and any deficit incurred on the operation of Corporation-owned assets are paid. Income tax is paid on the surplus and the balance transferred to the Reserve Fund. Under the terms of the Central Mortgage and Housing Corporation Act, the balance in the Reserve Fund cannot exceed \$5 million, and any amount in excess of this sum is credited to the Receiver General.

The Balance Sheet of the Corporation as at December 31, 1971 (Statement I) shows that the assets of the Corporation totalled \$5,685.4 million, an increase of 14.2 per cent over the previous year. For the most part, these assets are represented by mortgages, debentures and other evidences of debt resulting from various lending programmes.

The Statement of Net Income for the year ended December 31, 1971 (Statement II) shows that, after charging all administrative and other expenses, the Corporation achieved a net income of \$7.4 million. A larger percentage of loans is now being devoted to programmes which enjoy a preferred interest rate. For such loans there is a lower interest margin between the lending rate of the Corporation and the applicable rate at which the Corporation must borrow to finance these loans. This fact contributed to net income decreasing by 16.7 per cent from the previous year.

After transferring the net income to the Reserve Fund (Statement III), and adding to it \$2.4 million realized from the sale of assets acquired from the Government of Canada, the sum of \$9.8 million, with income tax of \$7.8 million, brought to \$17.6 million the total amount credited to the Receiver General for the year.

During the year 1971 the Corporation was reimbursed to the extent of \$58 million for expenditures made on behalf of the Minister in respect of grants, subsidies and losses. Details of the various classifications are given under Statement of Account with the Minister (Statement IV).

As at December 31, 1971, the total assets of the insurance and guarantee funds (Statement IX) amounted to \$321.7 million. Of this amount, \$311.4 million applied to the Mortgage Insurance Fund.

La Société retire son principal revenu de la marge entre l'intérêt gagné sur les prêts et les investissements et l'intérêt qu'elle paie sur les fonds empruntés au gouvernement pour financer ces activités. De cette marge, la Société paie toutes les dépenses administratives et tout déficit occasionné par l'exploitation de ses propres biens. L'impôt sur le revenu est payé à même le surplus et le reste est viré au Fonds de réserve. Selon les termes de la Loi sur la Société centrale d'hypothèques et de logement, le solde du Fonds de réserve ne peut pas dépasser cinq millions de dollars et tout montant excédentaire est porté au crédit du receveur général.

Le bilan de la Société en date du 31 décembre 1971 (État I) révèle que l'actif de la Société se chiffre par 5,685.4 millions de dollars, soit une hausse de 14.2 p. 100 par rapport à l'an dernier. La plus grande partie de cet actif est constituée de prêts hypothécaires, d'obligations et d'autres reconnaissances de dettes résultant de divers programmes de prêts.

L'état du revenu net pour l'année qui a pris fin le 31 décembre 1971 (État II), indique qu'après avoir tenu compte de toutes les dépenses administratives et autres, la Société accuse un revenu net de 7.4 millions. Un plus fort pourcentage des prêts font partie de programmes qui bénéficient d'un taux d'intérêt privilégié. Pour ces prêts, la marge d'intérêt susmentionnée est moins grande, ce qui a contribué à une diminution de 16.7 p. 100 du revenu net par rapport à l'année précédente.

Après avoir viré le revenu net au Fonds de réserve (État III) et y avoir ajouté 2.4 millions réalisés par la vente d'immeubles acquis du gouvernement du Canada, la somme de 9.8 millions et les 7.8 millions payés en impôt sur le revenu constituent le total de 17.6 millions portés au crédit du receveur général.

Au cours de l'année, la Société a obtenu un remboursement de 58 millions pour les dépenses faites au nom du Ministre à l'égard des subventions et des pertes d'exploitation. Les détails de ces diverses catégories se trouvent dans l'état du compte avec le Ministre (État IV).

En date du 31 décembre 1971, l'actif total du Fonds d'assurance et du Fonds de garantie (État IX), s'élevait à 321.7 millions de dollars. De ce montant, 311.4 millions s'appliquaient au Fonds d'assurance hypothécaire.

Photo: CMHC/SCHL



Sandycove Acres at Stroud, Ont. (near Barrie), is the first mobile home development to be financed under the NHA. A few of the homes are seen from beneath the balcony of the completely renovated old barn which now serves as an attractive community centre.

Sandycove Acres à Stroud, en Ontario (près de Barrie), est le premier ensemble de maisons mobiles financé aux termes de la LNH. Certaines de ces maisons sont photographiées de dessous le balcon de la vieille grange qui a complètement été rénovée et qui sert maintenant de centre communautaire.

ORGANIZATION AND STAFF

The Corporation now has 67 offices and three resident inspectors throughout the country administering its varied activities under the National Housing Act. The Head Office of the Corporation in Ottawa directs its affairs and five Regional Offices located in Halifax, Montreal, Toronto, Winnipeg and Vancouver have functional responsibilities for the local offices within their Region.

In order to continue to ensure adequate management of the Corporation's assets administered under its Mortgage Administration and Property Management functions, organizational changes were required. The functions of the Mortgage and Property Division are now administered by two separate divisions, the Mortgage Administration and the Real Estate Divisions.

The Policy Planning Division of the Corporation, which was organized to seek out and develop policy and planning options to be presented for consideration by the Management of the Corporation, began operations in February, 1971. During the following months, the new Division, in cooperation with the operational divisions of the Corporation, designed and put into action an ambitious and comprehensive study of all policy areas related to the National Housing Act and the Corporation's field of jurisdiction. By year's end, proposals and options arising out of these studies were being presented for Management's consideration.

To improve service in outlying areas, the Corporation appointed representatives at The Pas, Manitoba, and at Bathurst, New Brunswick, during 1971.

The number of regular and temporary employees at the end of the year was 2,476 compared with 2,241 at the end of 1970.

The President and members of the Board of Directors recognize and are most appreciative of the loyal and efficient manner in which the employees have performed their responsibilities during 1971 and the efforts which have again been applied to special lending programmes.

L'ORGANISATION ET LE PERSONNEL

La Société compte présentement 67 bureaux et trois inspecteurs résidants dans tout le pays, lesquels ont pour tâche de diriger ses diverses activités aux termes de la Loi nationale sur l'habitation. La direction générale est assurée du Siège, qui se trouve à Ottawa, tandis que cinq bureaux régionaux situés respectivement à Halifax, Montréal, Toronto, Winnipeg et Vancouver assurent la direction des affaires dans leur région et assument la responsabilité du fonctionnement des bureaux qui tombent sous leur juridiction.

Afin de continuer à assurer une gestion appropriée des propriétés qui relèvent de son administration, la Société a dû effectuer certains changements à ses cadres. L'administration des prêts hypothécaires et la gestion des propriétés sont maintenant confiées à deux divisions distinctes, soit la Division de l'administration des hypothèques et la Division de la propriété immobilière.

La Division du plan de la Société, établie pour étudier et préparer des choix de ligne de conduite et de planification pour la direction de la Société, commença à fonctionner au mois de février 1971. Durant les mois suivants, cette nouvelle division, avec les autres divisions actives de la Société, a conçu et entrepris une étude complète de tous les domaines de la compétence de la Société et se rapportant à la Loi nationale sur l'habitation, qui peuvent influencer sur sa ligne de conduite. A la fin de l'année, les projets et les choix issus de ces études furent présentés à la direction.

Afin d'améliorer le service dans les régions éloignées, la Société a nommé des inspecteurs résidants à Le Pas, au Manitoba, et à Bathurst, au Nouveau-Brunswick, au cours de 1971.

A la fin de l'année, la Société comptait 2,476 employés réguliers et temporaires comparativement à 2,241 à la fin de 1970.

Le président et les membres du conseil d'administration sont très reconnaissants de la façon loyale et efficace dont les employés se sont acquittés de leurs fonctions au cours de 1971 et des efforts qu'ils ont déployés encore une fois pour faciliter l'exécution des programmes spéciaux.

LEGISLATION AND POLICY

Revised Statutes of Canada were proclaimed on July 15, 1971. The National Housing Act as it appears in the Revised Statutes, Chapter N-10, is an exact reproduction of the National Housing Act, 1954 (NHA), as amended from time to time. However, in the revision, the NHA has been completely renumbered.

The National Housing Loan Regulations were revised in recognition of the recommendations of the Report of the Royal Commission on the Status of Women in Canada.

- a) The Regulations now provide for either the husband or the wife to be considered the home-owner or home-purchaser. The choice can be the prerogative of the borrower and the Corporation will give the borrower that choice in its direct lending activities.
- b) The existing prohibitions against discrimination under the NHA were broadened to include reasons of sex and marital status.

Interest Rates

The interest rate for direct Corporation loans (Section 58) on new and existing housing remained at $9\frac{1}{4}$ per cent until March when the rate was reduced to $8\frac{3}{4}$ per cent. The interest rate for home improvement loans decreased from the January level of $9\frac{1}{2}$ per cent to 9 per cent in April. The rate was increased in July to $9\frac{1}{2}$ per cent and lowered in October to $9\frac{1}{4}$ per cent. The interest rate for low-rental housing (Section 15), and student housing (Section 47) dropped from the January rate of $7\frac{7}{8}$ per cent and $8\frac{1}{4}$ per cent respectively, to $7\frac{1}{2}$ per cent in February and to $7\frac{1}{4}$ per cent in April. In July the rate increased to $7\frac{3}{4}$ per cent but dropped to $7\frac{1}{2}$ per cent again in October.

LA LÉGISLATION ET LA POLITIQUE

Le 15 juillet 1971 fut la date de la proclamation des Statuts révisés du Canada. La Loi nationale sur l'habitation, qui constitue le Chapitre N-10 des Statuts révisés, est une exacte reproduction de la Loi nationale sur l'habitation de 1954 (LNH) dans sa forme actuelle. Cependant, lors de la révision, les articles de la LNH ont été renumérotés.

Les Règlements nationaux visant les prêts pour l'habitation ont été révisés pour tenir compte des recommandations du rapport de la Commission royale d'enquête sur le Statut de la femme au Canada.

- a) Les règlements prévoient maintenant que l'époux ou l'épouse doit être considéré(e) comme le propriétaire ou l'acheteur d'une maison. L'emprunteur a la prérogative de faire ce choix et la Société, dans ses prêts directs, permettra à l'emprunteur de faire ce choix.
- b) On a ajouté aux interdictions existantes relatives à la discrimination, aux termes de la LNH, les raisons de sexe ou d'état matrimonial.

Les taux d'intérêt

Le taux d'intérêt exigé par la Société à l'égard des prêts directs (article 58) consentis pour la construction d'habitations ou pour des habitations existantes est resté à $9\frac{1}{4}$ p. 100 jusqu'en mars, puis a baissé à $8\frac{3}{4}$ p. 100. Le taux d'intérêt, dans le cas des prêts pour l'amélioration de maisons est passé de $9\frac{1}{2}$ p. 100 en janvier à 9 p. 100 en avril. Il remonta à $9\frac{1}{2}$ p. 100 en juillet et baissa de nouveau à $9\frac{1}{4}$ p. 100 en octobre. Le taux d'intérêt à l'égard des logements à loyer modique (article 15) et des logements pour étudiants (article 47) baissa de $7\frac{7}{8}$ p. 100 et de $8\frac{1}{4}$ p. 100 respectivement en janvier, à $7\frac{1}{2}$ p. 100 en février et à $7\frac{1}{4}$ p. 100 en avril. Au mois de juillet, ce taux remonta jusqu'à $7\frac{3}{4}$ p. 100 mais baissa de nouveau à $7\frac{1}{2}$ p. 100 en octobre.



The C. R. Vint Foundation Senior Citizens' project, financed under the NHA, in the Borough of North York, Metropolitan Toronto. Designed by Deacon, Arnett and Murray.

L'ensemble de la C. R. Vint Foundation, pour personnes âgées, financé aux termes de la LNH dans la municipalité de North York, dans le Grand Toronto. Conçu par Deacon, Arnett and Murray.

CENTRAL MORTGAGE AND HOUSING CORPORATION

Central Mortgage and Housing Corporation is a Federal Crown Corporation incorporated by Act of Parliament in 1945 (RSC 1952, c.46). Under this Act, the National Housing Act, 1954, subsequent amendments and earlier Housing Acts, the Corporation is empowered to:

Insure mortgage loans made by banks, life insurance, trust and loan companies and other approved lenders on new and existing housing; (NHA Sections 5,6)

Make mortgage loans to borrowers unable to obtain insured loans from private lenders on new and existing housing; (NHA Section 58)

Make mortgage loans on low-rental housing projects; (NHA Section 15)

Federal-Provincial low-rental housing project in Inuvik, NWT. The project was designed by CMHC to provide native people with suitable living accommodation, and work space for the carrying out of cottage industries.

LA SOCIÉTÉ CENTRALE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

La Société centrale d'hypothèques et de logement est une compagnie de la Couronne fédérale, constituée par une Loi du Parlement, en 1945 (SRC 1952, chap. 46). Aux termes de cette Loi, de la Loi nationale de 1954 sur l'habitation, des amendements apportés par la suite et des lois antérieures sur l'habitation, la Société a les pouvoirs suivants:

D'assurer des prêts hypothécaires consentis par les banques, les compagnies d'assurance sur la vie, les compagnies de fiducie et de prêts et d'autres prêteurs agréés, pour la construction de logements et pour l'achat de logements existants (LNH, Articles 5, 6)

De consentir des prêts hypothécaires aux emprunteurs qui ne peuvent obtenir un prêt

Ensemble fédéral-provincial de logements à loyer modique à Inuvik, T.N.-O., conçu par la SCHL pour loger des indigènes; ces habitations renferment suffisamment d'espace pour permettre à leurs occupants d'exécuter leurs travaux d'artisanat.



Photo: CMHC/SCHL

Make loans to universities, cooperative associations, charitable corporations, vocational and technical schools, training hospitals, schools for special groups of handicapped persons, provinces or their agencies and municipalities or their agencies, to assist in providing accommodation for resident students and married students and their families; (NHA Section 47)

Make loans to provinces, municipalities or municipal sewerage corporations to assist in the construction or expansion of sewage treatment projects for the control of water and soil pollution; (NHA Section 51)

Provide insurance to banks on loans made for home improvement, and guarantee returns from moderate-rental housing projects built by life insurance companies and private investors; (NHA Sections 13, 14, 28, 29, 34)

Buy and sell insured mortgage loans, make loans to mortgage lenders on the security of mortgages and purchase the debentures of lending institutions; (NHA Section 10) (CMHC Act, Section 28)

Assist provinces and municipalities to redevelop and rehabilitate urban renewal areas in accordance with an official plan; (NHA Section 22)

Make long-term loans to provinces, municipalities or their agencies for the construction or acquisition of housing projects; arrange under a Federal-Provincial partnership agreement to build and operate public housing projects; make loans to assemble land for residential purposes; and provide grants to aid in meeting losses; (NHA Sections 40, 42, 43, 44)

Construct, own and manage housing projects on its own account and on behalf of Federal Government departments and agencies; (NHA Section 55) (CMHC Act, Section 29)

Encourage the development of better housing and sound community planning and, in carrying out this responsibility, to undertake or arrange for studies and research on technical, economic and social aspects of housing; (NHA Sections 35, 36, 37).

assuré des prêteurs du secteur privé pour la construction de logements et pour l'achat de logements existants (LNH, Article 58)

De consentir des prêts hypothécaires pour des logements à bas loyer (LNH, Article 15)

De consentir des prêts aux universités, associations coopératives, sociétés de charité, écoles de formation professionnelle et technique, hôpitaux, écoles établies pour des groupes spéciaux de personnes handicapées, provinces et municipalités ou à des organismes de celles-ci, en vue d'aider à fournir des logements aux étudiants en résidence ainsi qu'aux étudiants mariés et à leur famille (LNH, Article 47)

De consentir des prêts aux provinces, municipalités et corporations municipales de système d'égout pour aider à l'épuration des eaux-vannes, en vue d'enrayer la pollution de l'eau et du sol (LNH, Article 51)

De donner une assurance aux banques à l'égard des prêts pour l'amélioration de maisons, et de garantir aux compagnies d'assurance sur la vie et aux investisseurs particuliers, un revenu sur les logements à loyer modique qu'ils construisent (LNH, Articles 13, 14, 28, 29, 34)

D'acheter et de vendre des prêts hypothécaires assurés, de consentir des prêts aux prêteurs hypothécaires sur garantie d'hypothèques et d'acheter les obligations des prêteurs (LNH, Article 10) (Loi SCHL, Article 28)

D'aider les provinces et les municipalités à réaménager et à restaurer, suivant un plan officiel, certains secteurs choisis à ces fins (LNH, Article 22)

De consentir des prêts à long terme aux provinces, aux municipalités ou à un organisme de celles-ci pour la construction ou l'acquisition d'habitations; de conclure une entente avec le gouvernement d'une province, pour construire et exploiter des logements sociaux; de consentir des prêts pour l'aménagement de terrains à des fins d'habitation et de verser des subventions pour aider à payer les pertes d'exploitation (LNH, Articles 40, 42, 43, 44)

De construire, posséder et gérer des logements pour son compte et pour le compte de ministères et d'organismes fédéraux (LNH, Article 55) (Loi SCHL, Article 29)

D'encourager l'amélioration du logement et de l'urbanisme et d'entreprendre ou de faire effectuer des études et des recherches sur les aspects technique, économique et social du logement (LNH, Articles 35, 36, 37).

Photo: CMHC/SCHL



Following the landslide disaster on May 4 in St. Jean Vianney, some 90 of the undamaged houses mortgaged by CMHC were moved to Arvida, 8 miles away. Approximately \$355,000 in NHA mortgages on 36 destroyed houses were "written off" by the Corporation.

A la suite du tragique glissement de terrain survenu le 4 mai à St-Jean-Vianney, environ 90 des maisons non endommagées qui sont financées par la SCHL ont été transférées à Arvida, soit, à cause de la route à suivre, à une distance de 5 à 6 milles. La Société, à cette occasion, a radié une somme d'environ \$335,000 en prêts hypothécaires LNH sur 36 maisons détruites.

Auditors' Report

To The Honourable
the Minister of State
for Urban Affairs

Rapport des vérificateurs

A l'honorable
Ministre d'État chargé
des Affaires urbaines

We have examined the balance sheet of Central Mortgage and Housing Corporation as at December 31, 1971, and the statements of net income, reserve fund and insurance and guarantee funds for the year ended on that date. Our examination included a general review of the accounting procedures and such tests of accounting records and other supporting evidence as we considered necessary in the circumstances.

In our opinion, proper books of account have been kept and the transactions of the Corporation that have come under our notice have been within the powers of the Corporation.

In our opinion, the accompanying statements are in agreement with the books of account of the Corporation and present a true and fair view of the state of affairs of the Corporation as at December 31, 1971, and the results of its operations for the year ended on that date, in accordance with generally accepted accounting principles applied on a basis consistent with that of the preceding year.

John D. Morrison, C.A.
of the firm
Clarkson, Gordon & Co.

Yvon Normandin, C.A.
of the firm
Mallette, Normandin, René de Cotret & Cie

Ottawa, February 17, 1972

Nous avons examiné le bilan de la Société centrale d'hypothèques et de logement au 31 décembre 1971, ainsi que les états du revenu net, fonds de réserve et fonds d'assurance et de garantie pour l'année terminée à cette date. Notre examen a comporté une revue générale des méthodes de comptabilité et tels sondages des livres et des pièces justificatives que nous avons jugés nécessaires dans les circonstances.

A notre avis, des livres de comptes adéquats ont été tenus et les opérations de la Société venues à notre connaissance étaient de la compétence de la Société.

A notre avis, les états ci-annexés sont conformes aux livres de comptes de la Société et présentent un aperçu juste et fidèle de la situation financière de la Société au 31 décembre 1971 et du résultat de ses opérations pour l'année terminée à cette date, suivant les principes comptables généralement reconnus et appliqués de la même manière qu'au cours de l'année précédente.

John D. Morrison, C.A.
de la firme
Clarkson, Gordon & Cie

Yvon Normandin, C.A.
de la firme
Mallette, Normandin, René de Cotret & Cie

Ottawa, le 17 février 1972

Central Mortgage and Housing Corporation

Société centrale d'hypothèques et de logement

Balance Sheet

December 31, 1971

(with comparative figures for 1970)

Bilan

au 31 décembre 1971

(avec chiffres comparatifs pour 1970)

Assets	Actif	1971	
Cash	Encaisse	\$ 8,604,285	\$ 2,1
Accounts Receivable: Due from the Minister—Statement IV Other	Comptes à recevoir: Dû par le Ministre—État IV Autres	12,910,012 226,809	9,9 2
Other Assets	Autres actifs	3,016,097	2,6
Loans Statement V	Prêts État V	5,279,280,159	4,602,7
Investment under Federal- Provincial Agreements Statement VII	Placements en vertu d'ententes fédérales-provinciales État VII	259,424,050	232,5
Real Estate at cost, less accumulated depreciation (1971 - \$24,083,833; 1970 - \$22,574,349) Statement VI	Immeubles au prix coûtant, moins l'amortissement accumulé (1971 - \$24,083,833; 1970 - \$22,574,349) État VI	49,860,110	51,6
Agreements for Sale and Mortgages arising from sales of real estate, at cost, including accrued interest	Conventions de vente et prêts hypothécaires résultant de ventes d'immeubles, au prix coûtant, y compris l'intérêt couru	67,428,260	74,3
Business Premises, Office Furniture and Equipment at cost, less accumulated depreciation (1971 - \$4,859,928; 1970 - \$4,396,354)	Immeubles à l'usage de la Société, mobiliier de bureau et équipement au prix coûtant, moins l'amortissement accumulé (1971 - \$4,859,928; 1970 - \$4,396,354)	4,683,289	4,3
		<u>\$5,685,433,071</u>	<u>\$4,980,6</u>
Assets of the Insurance and Guarantee Funds Statement IX	Actif des fonds d'assurance et de garantie État IX	<u>\$ 321,660,814</u>	<u>\$ 288,6</u>

H. W. Hignett
President/Président

es	Passif	1971	1970
Accounts Payable and Accrued Liabilities:	Comptes à payer et passif couru:		
to the Receiver General:	Dû au receveur général:		
Income Tax	Impôt sur le revenu	\$ 262,248	\$ 552,123
Accounts in Reserve Fund	Excédent du fonds de réserve	9,791,748	11,586,947
	Autres	7,971,590	8,247,395
Deposits, Contractors' Holdbacks	Dépôts, retenues d'entrepreneurs		
and Deferred Income	et revenu à reporter	7,455,553	8,404,404
Loans from the Government of Canada	Emprunts au gouvernement du Canada		
État VIII	État VIII	5,609,123,887	4,898,034,689
Real Estate Profits	Profits à reporter		
from sales of real estate	sur ventes d'immeubles	20,828,045	23,842,022
Reserve Fund	Fonds de réserve		
État III	État III	5,000,000	5,000,000
Capital	Capital		
Authorized and fully paid by the	Autorisé et payé par le gouvernement		
Government of Canada	du Canada	25,000,000	25,000,000
		<u>\$5,685,433,071</u>	<u>\$4,980,667,580</u>
Reserves of the Insurance and	Réserves des fonds d'assurance		
and Guarantee Funds	et de garantie		
État IX	État IX	\$ 321,660,814	\$ 288,632,124

Statement of Net Income

État du revenu net

Loans:

Interest earned from borrowers
Interest charged by the Government of Canada

Prêts:

Revenu-intérêt
Intérêt débité par le gouvernement du Canada

Federal-Provincial Agreements:

Interest earned on agreements
Interest charged by the Government of Canada

Ententes fédérales-provinciales:

Revenu-intérêt
Intérêt débité par le gouvernement du Canada

Agreements for Sale and Mortgages:

Interest earned from purchasers
Interest charged by the Government of Canada

Conventions de vente et prêts hypothécaires:

Revenu-intérêt
Intérêt débité par le gouvernement du Canada

Real Estate — Corporation Owned:

Rental revenue from tenants
Maintenance and other property expense,
including interest charged by the Government of
Canada (1971 - \$2,062,089;
1970 - \$2,030,798)

Immeubles — appartenant à la Société:

Revenu-loyer
Entretien et autres frais d'exploitation des
immeubles, y compris l'intérêt débité par le
gouvernement du Canada (1971 - \$2,062,089;
1970 - \$2,030,798)

Application Fees earned on

Mortgage Loans

Droits de demande sur les prêts

hypothécaires

Profit on Disposal of Corporation Owned

Real Estate

Profit sur ventes d'immeubles appartenant

à la Société

Fees earned for Services to Insurance Funds

Frais imputés aux fonds d'assurance

Fees earned for Services to Government

Departments

Frais imputés à différents ministères

Interest earned on Government of Canada

Short Term Securities

Intérêt sur titres à court terme du

gouvernement du Canada

Other Income

Autres revenus

Less: Administrative Expenses:

Salaries and staff benefits
Other

Moins: Frais d'administration:

Salaires et contributions sociales
Divers

Losses on Insured Corporation Loans

Pertes sur prêts assurés

Net Income before Income Tax

Revenu net avant impôt sur le revenu

Income Tax

Impôt sur le revenu

Net Income, transferred to Reserve Fund

Revenu net, viré au fonds de réserve

Notes:

Expenses include:
Depreciation
Directors' remuneration

Notes:

Les frais incluent:
Amortissement
Rémunération des administrateurs

Year ended December 31, 1971
Année terminée le 31 décembre 1971

Year ended December 31, 1970
Année terminée le 31 décembre 1970

\$327,185,921		\$274,264,475	
290,319,678	\$ 36,866,243	238,055,427	\$ 36,209,048
13,607,278		11,243,188	
13,134,555	472,723	11,139,400	103,788
4,292,462		4,699,539	
987,127	3,305,335	1,082,297	3,617,242
10,359,677		10,067,309	
12,427,186	(2,067,509)	11,218,067	(1,150,758)
	4,974,616		3,043,906
	900,873		628,977
	679,349		592,555
	1,200,752		1,062,101
	332,830		618,450
	244,206		304,515
	46,909,418		45,029,824
23,415,082		19,369,495	
8,220,326		7,208,671	
31,635,408		26,578,166	
15,905	31,651,313	34,832	26,612,998
	15,258,105		18,416,826
	7,826,000		9,497,000
	<u>\$ 7,432,105</u>		<u>\$ 8,919,826</u>

1971

\$ 2,275,855
\$ 57,284

1970

\$ 2,182,276
\$ 70,928

Reserve Fund

Fonds de réserve

Balance, January 1

Solde le 1er janvier

Net income for the year

Revenu net pour l'année

Profits realized on sales of assets acquired without cost from the Government of Canada

Profits réalisés sur les ventes d'immeubles acquis à titre gratuit du gouvernement du Canada

Excess over statutory limitation, transferred to the credit of the Receiver General

Excédent sur la limite statutaire, viré au crédit du receveur général

Balance, December 31

Solde le 31 décembre

Statement of Account with the Minister

État du compte avec le Ministre

Payments to municipalities to assist in urban renewal schemes

Paielements aux municipalités pour aider à des programmes de rénovation urbaine

Forgiveness portion of payments due by municipalities on loans for sewage treatment projects

Remises sur les paiements dus par les municipalités à l'égard des prêts pour des programmes d'épuration des eaux-vannes

Payments to public housing agencies for losses on operations

Paielements à des organismes de logement public pour compenser les pertes d'exploitation

Corporation's share of net losses arising from Federal-Provincial agreements

Part des pertes nettes exigibles de la Société par suite d'accords fédéraux-provinciaux

Payments for housing research and community planning

Paielements pour la recherche sur l'habitation et l'urbanisme

Discount on sales of mortgages

Escompte sur ventes d'hypothèques

Other

Autres

1971	1970
\$ 5,000,000	\$ 5,000,000
7,432,105	8,919,826
2,359,643	2,667,121
14,791,748	16,586,947
9,791,748	11,586,947
<u>\$ 5,000,000</u>	<u>\$ 5,000,000</u>

Statement/État IV

For the year 1971 Pour l'année 1971	For the year 1971 Pour l'année 1971	December 31, 1971 31 décembre 1971	December 31, 1970 31 décembre 1970
Paid on behalf of the Minister	Reimbursed by the Minister	Balance	Balance
Payé au nom du Ministre	Remboursé par le Ministre	Solde	Solde
\$ 22,261,828	\$ 21,486,547	\$ 8,034,079	\$ 7,258,798
14,291,388	13,957,645	594,099	260,356
8,226,300	7,926,606	2,039,522	1,739,828
7,349,129	7,273,849	165,925	90,645
6,690,204	5,300,125	1,986,942	596,863
2,045,100	2,045,518		418
89,445	(9,058)	89,445	(9,058)
<u>\$ 60,953,394</u>	<u>\$ 57,981,232</u>	<u>\$ 12,910,012</u>	<u>\$ 9,937,850</u>

Loans

Prêts

Uninsured Loans:

Homeowners (NHA 1944)—Corporation's share of loans made jointly with Lending Institutions

Homeowners (NHA 1944)

Low Rental Housing

Rental Guarantee Contracts

Primary Industry Housing

Student Housing

Municipal Sewage Treatment Projects

Land Assembly

Public Housing

Urban Renewal

Insured Loans:

Made directly by the Corporation

Made by agents of the Corporation

Purchased from Approved Lenders

Accrued interest

Prêts non assurés:

Propriétaires-occupants (LNH 1944)—participation de la Société aux prêts consentis conjointement avec des institutions prêteuses

Propriétaires-occupants (LNH 1944)

Logements à loyer modique

Comportant un contrat de garantie de loyer

Industries primaires

Logement d'étudiants

Projets municipaux d'épuration des eaux-vannes

Aménagement de terrain

Logement public

Rénovation urbaine

Prêts assurés:

Consentis directement par la Société

Consentis par des agents de la Société

Acquis de prêteurs agréés

Intérêt couru

Real Estate

Immeubles

Constructed by the Corporation or acquired from the Government of Canada:

Single houses
Row housing
Multiple dwellings

Acquired as a result of default:

Row housing
Multiple dwellings
Other

Vacant land

Other

Construits par la Société ou acquis du gouvernement du Canada:

Maisons unifamiliales
Maisons en bandes
Maisons multifamiliales

Propriétés acquises par défaut de paiement:

Maisons en bandes
Maisons multifamiliales
Autres

Terrain vacant

Autres

Statement/État V

For the year 1971 Pour l'année 1971	For the year 1971 Pour l'année 1971	For the year 1971 Pour l'année 1971	December 31, 1971 31 décembre 1971	December 31, 1970 31 décembre 1970
Advances	Interest and other charges	Repayments and other reductions	Balance	Balance
Avances	Intérêt et autres frais	Remboursements et autres déductions	Solde	Solde
		\$ 7,274,204	\$ 15,444,845	\$ 22,719,049
	\$ 1,369,417	3,060,918	7,010,928	8,702,429
\$264,821,815	37,517,052	38,932,169	753,160,436	489,753,738
	3,770,905	13,999,222	28,910,539	39,138,856
	20,459	203,279	16,860	199,680
36,158,188	20,895,576	26,274,497	363,314,683	332,535,416
59,141,213	11,227,297	30,133,311	261,931,699	221,696,500
9,406,936	684,990	1,922,752	13,801,472	5,632,298
198,135,946	27,637,298	26,018,268	667,881,993	468,127,017
7,624,918	989,036	1,545,604	22,863,351	15,795,001
267,480,945	303,154,120	412,593,140	2,954,759,162	2,796,717,237
		33,163,365	107,141,954	140,305,319
	662,440	1,211,250	5,885,719	6,434,529
<u>\$842,769,961</u>	<u>\$407,928,590</u>	<u>\$596,331,979</u>	5,202,123,641	4,547,757,069
			77,156,518	54,958,342
			<u>\$5,279,280,159</u>	<u>\$4,602,715,411</u>

Statement/État VI

For the year 1971 Pour l'année 1971	For the year 1971 Pour l'année 1971	For the year 1971 Pour l'année 1971	December 31, 1971 31 décembre 1971	December 31, 1970 31 décembre 1970
Additions	Dispositions	Depreciation	Balance	Balance
Additions	Dispositions	Amortissement	Solde	Solde
	\$ 237,012	\$ 18,816	\$ 2,948,381	\$ 3,204,209
		156,394	4,176,178	4,332,572
		120,360	1,355,177	1,475,537
		298,277	8,876,364	9,174,641
407,009	875,037	839,868	27,984,005	29,698,910
		21,774	991,087	605,852
154,302	151,059		1,277,212	1,273,969
404,802		49,294	2,251,706	1,896,198
<u>966,113</u>	<u>\$ 1,263,108</u>	<u>\$ 1,504,783</u>	<u>\$ 49,860,110</u>	<u>\$ 51,661,888</u>

Investment under Federal-Provincial Agreements

Placements en vertu d'ententes fédérales-provinciales

Rental Housing Projects
Land Assembly Projects

Projets de logements à loyer
Projets d'aménagement de terrain

Advances to Municipalities repayable by
instalments

Avances aux municipalités, remboursables par
versements

Current accounts with Provincial Governments

Comptes courants: gouvernements provinciaux

Advances and current accounts with Municipalities and
Housing Authorities

Avances et comptes courants: municipalités et
commissions de logement

Other

Autres

Accrued interest

Intérêt couru

Borrowings from the Government of Canada

Emprunts au gouvernement du Canada

Bearing interest and repayable over periods not in
excess of 50 years:

Portant intérêt et dont les échéances n'excèdent pas
50 ans:

Loans

Prêts

Investment under Federal-Provincial agreements

Placements en vertu d'ententes fédérales-
provinciales

Real Estate

Immeubles

Accrued interest

Intérêt couru

For the year 1971 Pour l'année 1971	For the year 1971 Pour l'année 1971	December 31, 1971 31 décembre 1971	December 31, 1970 31 décembre 1970
Additions Additions	Recoveries Recouvrements	Balance Solde	Balance Solde
\$ 21,329,322	\$ 1,779,338	\$191,761,729	\$172,211,745
11,133,461	5,342,546	52,043,924	46,253,009
<u>\$ 32,462,783</u>	<u>\$ 7,121,884</u>	243,805,653	218,464,754
		2,945,923	3,297,362
		2,639,458	2,211,607
		7,718,030	6,596,650
		1,854,450	1,388,272
		460,536	581,306
		<u>\$259,424,050</u>	<u>\$232,539,951</u>

Statement/État VIII

For the year 1971 Pour l'année 1971	For the year 1971 Pour l'année 1971	December 31, 1971 31 décembre 1971	December 31, 1970 31 décembre 1970
Borrowed Emprunté	Repaid Remboursé	Balance Solde	Balance Solde
\$868,793,168	\$188,721,009	\$5,257,535,163	\$4,577,463,004
32,000,000	5,982,526	249,815,471	223,797,997
	2,305,742	60,465,063	62,770,805
<u>\$900,793,168</u>	<u>\$197,009,277</u>	5,567,815,697	4,864,031,806
		41,308,190	34,002,883
		<u>\$5,609,123,887</u>	<u>\$4,898,034,689</u>

Insurance and Guarantee Funds

Fonds d'assurance et de garantie

Assets	Actif	December 31, 1971 31 décembre 1971	December 31, 1971 31 décembre 1971
Mortgage Insurance Fund	Fonds d'assurance hypothécaire		
Cash	Encaisse	\$ 79,080	\$ 1,000,000
Accounts receivable from Central Mortgage and Housing Corporation	Comptes à recevoir de la Société centrale d'hypothèques et de logement	1,980,793	1,000,000
Securities issued or guaranteed by the Government of Canada, at amortized cost, including accrued interest (approximate market value, 1971 - \$230,900,000; 1970 - \$194,260,000)	Titres émis ou garantis par le gouvernement du Canada, au coût amorti, y compris l'intérêt couru (valeur approximative du marché, 1971 - \$230,900,000; 1970 - \$194,260,000)	228,611,523	199,000,000
Mortgages arising from sales of real estate, including accrued interest	Hypothèques résultant de ventes d'immeubles, y compris l'intérêt couru	71,097,450	71,000,000
Real estate, at lower of cost or estimated realizable value	Immeubles, au plus bas du prix coûtant ou de la valeur estimative de réalisation	9,650,816	6,000,000
Insurance in force December 31 1971 - \$9,225,000,000; 1970 - \$8,051,000,000	Assurance en vigueur le 31 décembre 1971 - \$9,225,000,000; 1970 - \$8,051,000,000		
Claims in process for payment December 31 1971 - \$10,382,500; 1970 - \$935,000	Réclamations en voie de règlement le 31 décembre 1971 - \$10,382,500; 1970 - \$935,000		
		<u>\$311,419,662</u>	<u>\$278,000,000</u>
Home Improvement Loan Insurance Fund	Fonds d'assurance des prêts pour l'amélioration de maisons		
Cash	Encaisse	\$ 35,152	\$ 1,000,000
Accounts receivable from Central Mortgage and Housing Corporation	Comptes à recevoir de la Société centrale d'hypothèques et de logement	(3,417)	1,000,000
Securities issued or guaranteed by the Government of Canada, at amortized cost, including accrued interest (approximate market value, 1971 - \$3,497,000; 1970 - \$3,347,000)	Titres émis ou garantis par le gouvernement du Canada, au coût amorti, y compris l'intérêt couru (valeur approximative du marché, 1971 - \$3,497,000; 1970 - \$3,347,000)	3,550,420	3,500,000
Mortgages arising from sales of real estate, including accrued interest	Hypothèques résultant de ventes d'immeubles, y compris l'intérêt couru	150,377	1,000,000
Real estate, at lower of cost or estimated realizable value	Immeubles, au plus bas du prix coûtant ou de la valeur estimative de réalisation	4,383	1,000,000
Insurance in force December 31 1971 - \$22,839,000; 1970 - \$22,317,000	Assurance en vigueur le 31 décembre 1971 - \$22,839,000; 1970 - \$22,317,000		
Claims in process for payment December 31 1971 - \$6,000; 1970 - \$41,000	Réclamations en voie de règlement le 31 décembre 1971 - \$6,000; 1970 - \$41,000		
		<u>\$ 3,736,915</u>	<u>\$ 3,700,000</u>
Rental Guarantee Fund	Fonds de garantie de loyer		
Cash	Encaisse	\$ 21,127	\$ 1,000,000
Accounts receivable from Central Mortgage and Housing Corporation	Comptes à recevoir de la Société centrale d'hypothèques et de logement	27,579	1,000,000
Securities issued or guaranteed by the Government of Canada, at amortized cost, including accrued interest (approximate market value, 1971 - \$5,124,000; 1970 - \$4,520,000)	Titres émis ou garantis par le gouvernement du Canada, au coût amorti, y compris l'intérêt couru (valeur approximative du marché, 1971 - \$5,124,000; 1970 - \$4,520,000)	5,348,151	4,900,000
Real estate, at cost	Immeubles au prix coûtant	3,001,625	3,000,000
Less: Mortgage liability to Central Mortgage and Housing Corporation	Moins dette hypothécaire à la Société centrale d'hypothèques et de logement	(1,894,245)	(1,900,000)
Current annual rentals covered by guarantee December 31 1971 - \$4,288,000; 1970 - \$7,734,000	Loyers annuels courants faisant l'objet de contrats de garantie au 31 décembre 1971 - \$4,288,000; 1970 - \$7,734,000		
		<u>\$ 6,504,237</u>	<u>\$ 6,000,000</u>
Total Assets	Total de l'actif	<u>\$321,660,814</u>	<u>\$288,000,000</u>

Reserves	Réserves	For the year 1971 Pour l'année 1971 Additions Additions	December 31 1971 31 décembre 1971	December 31 1970 31 décembre 1970
Income from securities, including net loss on realization	Droits Revenu des obligations, y compris les pertes nettes sur réalisations	\$ 16,360,507 13,391,765	\$209,615,437 77,695,613	\$193,254,930 64,303,848
Income from mortgages	Revenu des prêts hypothécaires	4,929,828	29,343,192	24,413,364
Real estate acquired on claims	Immeubles acquis lors du règlement des réclamations	7,034,108	93,609,091	86,574,983
		41,716,208	410,263,333	368,547,125
Expenses paid and legal expenses	Moins: Réclamations payées et frais juridiques	7,388,982	93,989,414	86,600,432
Loss on operation and disposal of real estate	Pertes nettes d'exploitation et à la vente d'immeubles	93,521	277,867	184,346
Provision for revaluation of real estate	Provision pour réévaluation des immeubles	1,117,752	1,744,211	626,459
Administrative expenses	Frais d'administration	564,879	2,832,179	2,267,300
		9,165,134	98,843,671	89,678,537
		<u>\$ 32,551,074</u>	<u>\$311,419,662</u>	<u>\$278,868,588</u>
Income from securities, including net loss on realization	Droits Revenu des obligations, y compris les profits nets sur réalisations	\$ 198,919 196,741	\$ 5,377,695 1,813,426	\$ 5,178,776 1,616,685
Income from mortgages	Revenu des prêts hypothécaires	11,179	52,016	40,837
Real estate acquired on claims	Immeubles acquis lors du règlement des réclamations	2,775	48,797	46,022
Recoveries on claims paid	Recouvrements sur les réclamations	216,055	1,204,211	988,156
		625,669	8,496,145	7,870,476
Expenses paid and legal expenses	Moins: Réclamations payées et frais juridiques	481,540	4,194,333	3,712,793
Loss on operation and disposal of real estate	Profits nets d'exploitation et à la vente d'immeubles	14,585	70,633	56,048
Administrative expenses	Frais d'administration	114,472	494,264	379,792
		610,597	4,759,230	4,148,633
		<u>\$ 15,072</u>	<u>\$ 3,736,915</u>	<u>\$ 3,721,843</u>
Income from securities, including net loss on realization	Primes Revenu des obligations, y compris les pertes nettes sur réalisations	\$ 102,967 290,174	\$ 6,858,639 2,585,383	\$ 6,755,672 2,295,209
Profit on operation of real estate	Profits nets d'exploitation d'immeubles	46,618	(17,840)	(64,458)
Other income	Autres revenus	22,785	254,100	231,315
		462,544	9,680,282	9,217,738
Expenses paid and legal expenses	Moins: Réclamations payées et frais juridiques		3,176,045	3,176,045
		<u>\$ 462,544</u>	<u>\$ 6,504,237</u>	<u>\$ 6,041,693</u>
Total Reserves	Total des réserves	<u>\$ 33,028,690</u>	<u>\$321,660,814</u>	<u>\$288,632,124</u>

H. W. Hignett, M.B.E.
President and Chairman of the Board
président de la Société et du Conseil

**Murray D. Glazier
Victoria, B.C.

**Mrs. Rosemary Hamilton
Vancouver, B.C.

*Thomas L. McGloan
Saint John, N.B.

*Dr. H. Peter Oberlander
Ottawa, Ontario

S. S. Reisman
Ottawa, Ontario

**Jean-Marie Roy
Québec, P.Q.

*Member of the Executive Committee
*Membre du Comité exécutif

**Alternate Member of the Executive Committee
**Membre substitut du Comité exécutif

Head Office/Siège social

Ottawa

Regional Offices/Bureaux régionaux

Halifax, Montréal, Toronto, Winnipeg,
Vancouver

Local Offices/Bureaux locaux

Bathurst, Charlottetown, Corner Brook,
Fredericton, Gander, Halifax, Moncton,
St. John's, Saint John, Sydney

Chicoutimi, Côte Nord, Hull, Montréal,
Québec, Rimouski, St-Lambert, Sept-Iles,
Sherbrooke, Trois-Rivières, Val-d'Or

Barrie, Elliot Lake, Hamilton, Kingston,
Kitchener, London, North Bay, Oshawa,
Ottawa, Owen Sound, Peterborough,
St. Catharines, Sarnia, Sault Ste. Marie,
Sudbury, Thunder Bay, Timmins, Toronto,
Windsor

Brandon, Calgary, Edmonton, Grande Prairie,
Lethbridge, Red Deer, Regina, Saskatoon,
The Pas, Winnipeg, Yellowknife

Campbell River, Cranbrook, Kamloops,
Kelowna, New Westminster, Prince George,
Trail, Vancouver, Victoria, Whitehorse

Resident Inspectors/Inspecteurs résidents

Belleville and/et Cornwall, Ontario, and/et
Thompson, Manitoba



CAI MH
-A55

**Central Mortgage
and Housing
Corporation**

**Société centrale
d'hypothèques
et de logement**



19

72

Annual Report

Rapport annuel



Central Mortgage
and Housing
Corporation



Société centrale
d'hypothèques
et de logement

Annual Report

19
72

Rapport annuel



Photo: CMHC/SCHL

Playground in a low-income project in Waterloo, Ontario, financed under the National Housing Act.

Terrain de jeu dans un ensemble d'habitations pour personnes à faible revenu, financé aux termes de la LNH à Waterloo, Ontario.

**CENTRAL MORTGAGE
AND HOUSING
CORPORATION**

**SOCIÉTÉ CENTRALE
D'HYPOTHÈQUES
ET DE LOGEMENT**

March 9, 1973

le 9 mars 1973

Honourable Ron Basford, P.C., M.P.
Ottawa, Canada

L'honorable Ron Basford, C.P., député,
Ottawa, Canada

Dear Mr. Basford:

On behalf of the Board of Directors,
I have the honour to submit to you
the twenty-seventh annual report of
Central Mortgage and Housing
Corporation and a statement of
accounts for the year ended
December 31, 1972.

Yours very truly,

Monsieur le Ministre,

Au nom du Conseil d'administration,
j'ai l'honneur de vous soumettre le
vingt-septième rapport annuel de la Société
centrale d'hypothèques et de logement ainsi
qu'un état des comptes de cet organisme pour
l'année financière qui a pris fin le 31
décembre 1972.

Veuillez agréer, monsieur le Ministre,
l'assurance de ma très haute considération.

Le président,



H. W. Hignett, President



H. W. Hignett

7	A REVIEW BY THE PRESIDENT	REVUE DE LA SITUATION PAR LE PRÉSIDENT
15	REPORT OF OPERATIONS :	L'ACTIVITÉ DE LA SOCIÉTÉ :
5	Low-Income Housing	Le logement pour les personnes à revenu modique
7	Public Housing	Les logements sociaux
9	Low-Rental Housing	Les logements à loyer modique
10	Student Housing	Les logements pour les étudiants
12	Private Market Assistance	L'aide au marché privé
12	Loans by the Corporation	Les prêts de la Société
13	Loans by Approved Lenders	Les prêts des prêteurs agréés
14	Land Development and Servicing	L'aménagement de terrains et des services
14	Land Assembly	L'aménagement de terrains
14	Urban Renewal	La rénovation urbaine
15	Loans for Sewage Treatment Projects	Les prêts pour l'épuration des eaux-vannes
16	Mortgage and Property	Créances hypothécaires et propriétés
16	Mortgage Administration	La gestion des créances hypothécaires
17	Real Estate Administration	La gestion des immeubles
19	Research and Community Planning	La recherche et l'urbanisme
19	Technical Investigations	Les enquêtes techniques
20	Community Planning and Housing Investigations	L'urbanisme et les études sur l'habitation
21	Fellowships and Scholarships	Les bourses d'études
22	Design, Planning and Construction	L'architecture, l'urbanisme et la construction
24	Inspections	Inspections
25	Financial Position	La situation financière
27	Organization and Staff	L'organisation et le personnel
28	LEGISLATION AND POLICY	LA LÉGISLATION ET LA POLITIQUE
33	FINANCIAL STATEMENTS	LES ÉTATS FINANCIERS



Photo: Roger Jowett, Willowdale

Concept 3, an NHA-financed apartment building in Bramalea, Ontario. The design, by Jerome Markson — Architects, features split-level apartments and a glassed-in exterior corridor.

Concept 3, un immeuble d'appartements financé aux termes de la LNH à Bramalea, Ontario. Le concept, qui est de la firme Jerome Markson — architectes, comporte notamment des appartements à mi-étages et un couloir extérieur encloisonné de verre.

CANADA'S HOUSING IN 1972

A REVIEW BY THE PRESIDENT

A year ago the introductory part of Central Mortgage and Housing Corporation's annual report drew attention to the concentration of Federal housing investment on programmes for lower-income people that had taken place over the previous few years. It was suggested also that a wider range of techniques for subsidizing access to housing was required to respond to the broad variety of regional, social, and economic circumstances of those who are badly housed.

The determination of the Government to maintain the emphasis of its own housing investment on social housing programmes continued in 1972. The Corporation made lending commitments of \$539.9 million for housing during the year, \$484.4 million of which, or 89.7 per cent, was for programmes directly aimed at the needs of low and moderate-income people. What is perhaps of more lasting significance, new proposals for legislation were further developed during the year, considered by Government, and following discussion at the Federal-Provincial Conference on Housing in January of 1973, were introduced in the House of Commons. Bill C-133 indicates that the Government has crossed a number of important thresholds of principle in the development of its housing policy. First, there is provision for direct subsidy aid to low-income home-owners; second, the extension of 100 per cent financing and direct grants to non-profit private bodies and to cooperatives providing housing for low-income occupants; third, the provision of grants for the rehabilitation of private substandard dwellings; and fourth, the extension of these aids without requiring contributions from any other level of government. All these steps represent important departures from past policy, and important signs, therefore, of future directions.

Beyond the field of housing as such, the new legislation points also to new kinds of activity in the broader but related area of urban affairs. The Bill provides the means for launching local programmes of neighbourhood improvement and for developing strategies for urban growth and development which look to the creation of new communities. The former will have their emphasis on the conservation, improvement, and protection of existing urban neighbourhoods now threatened with continued deterioration, shifting land use, and eventual dissolution as viable residential communities. The latter will facilitate the development of urban growth strategies, which, as an alternative to the mere extension of existing

LE LOGEMENT AU CANADA EN 1972

REVUE DE LA SITUATION PAR LE PRÉSIDENT

L'an dernier, dans l'introduction du rapport annuel de la Société centrale d'hypothèques et de logement, l'attention du lecteur était attirée sur le fait que le gouvernement fédéral avait affecté la plus grande partie de ses capitaux d'investissement à la réalisation de programmes établis depuis quelques années en vue de procurer un logement aux personnes à faible revenu. On y laissait entendre aussi qu'on avait dû avoir recours à un plus vaste éventail de moyens pour subventionner l'accession à la propriété, afin de répondre aux besoins d'ordre régional, social et économique des personnes mal logées.

En 1972, le gouvernement a continué d'orienter ses propres investissements vers des programmes de logement à caractère social. La valeur des prêts que la Société a consentis pour l'habitation au cours de l'année s'est élevée à 539.9 millions de dollars et, de ce montant, 484.4 millions ou 89.7 p. 100, étaient destinés à des programmes conçus directement pour répondre aux besoins des gens à revenu faible ou moyen. Mais, ce qui est sans doute encore d'une importance plus profonde, ce sont les nouvelles propositions de modifications à la Loi, préparées au cours de l'année, étudiées par le gouvernement et qui, après avoir été discutées à la conférence fédérale-provinciale sur le logement, en janvier 1973, ont été présentées à la Chambre des communes. Le Bill C-133 indique que le gouvernement a franchi un certain nombre d'étapes importantes dans le développement de sa politique du logement. En premier lieu, il y a la prévision d'une subvention directe aux propriétaires à faible revenu; puis des prêts à 100 p. 100 et des subventions directes aux sociétés sans but lucratif et aux coopératives d'habitation qui construisent des logements pour les économiquement faibles; en troisième lieu, les subventions à la restauration des maisons privées en état de décrépitude; enfin, le gouvernement fédéral propose de fournir ces formes d'aide sans demander aux autres paliers de gouvernement une contribution équivalente. Toutes ces mesures comportent des différences majeures par rapport à la ligne de conduite observée jusqu'à maintenant.

La loi modifiée porte sur de nouvelles activités dans le domaine plus vaste, mais connexe, des affaires urbaines. On y prévoit des moyens d'établir un programme local d'amélioration des quartiers et de développer des politiques relatives à l'accroissement et au développement urbains par la création de nouvelles collectivités. Dans le premier cas, on insistera surtout sur la

built-up urban perimeters, will permit a better choice of sites for urban growth, not merely from the point of view of the urban environment itself, but also from the point of view of the preservation of existing agricultural and recreational land, and the protection of the natural environment in the broadest sense.

The content of the new legislation indicates that the Federal Government regards it as the critical objective of housing policy to bring adequate standards of housing accommodation within the reach of those whose incomes bar them from it now. This is not surprising since such a goal has been implicit in Federal policy for the past five years, but the social objective has now been stated in more explicit form. Sensitive indicators of progress or lack of progress toward its attainment will have to be developed and maintained.

This may seem elementary but it is not simple. It first calls for a clarification, at the political level, of what constitutes adequate housing accommodation. It calls second, at the survey and statistical level, for information in sufficient detail to reveal how many people are living below the standard of accommodation that is judged to be adequate, and where, and to what extent. And it calls third, for continual updating of this information so that progress or its lack can be documented.

A considerable amount of information on a fine-grained geographical basis is available from the decennial Census. While details about the array of households are not yet all available, there is sufficient information now from the 1971 Census to make it clear that housing conditions in Canada, measured by a fixed standard of persons per room, or dwelling unit quality, are improving steadily.

In general, the occupied dwelling stock is increasing more rapidly than the population, the incidence of congestion is decreasing, and the number of substandard units occupied is also decreasing. Between 1961 and 1971 the number of occupied dwellings in Canada with more than one person per room declined from 747,000 to 570,000; the number of occupied dwellings lacking their own bath facilities dropped by half, from 895,000 to 450,000; and the number lacking flush toilets also fell by half, from 674,000 to 330,000. In addition, the number of doubled-up families decreased by 63,525 from 235,915 to 172,390, and the non-family adult population tended more and more to occupy

conservation, l'amélioration et la protection des quartiers urbains existants qui sont constamment menacés de détérioration, d'un changement d'affectation du terrain et risquent de ne plus être des quartiers résidentiels viables. Quant aux politiques relatives au développement de l'expansion urbaine, la création de nouvelles villes constituera une autre possibilité par rapport au simple recul des périmètres urbains actuels et permettra de faire un meilleur choix des emplacements; non seulement du point de vue de l'environnement urbain lui-même, mais aussi du point de vue de la conservation du terrain à vocation agricole et récréative ainsi que de la protection de l'environnement naturel dans son sens le plus large.

La nouvelle législation indique que le gouvernement fédéral considère comme un objectif prioritaire de sa politique du logement le fait de procurer des habitations de qualité à ceux dont le revenu leur interdit d'accéder à ce genre de confort. Depuis cinq ans, ce même but est visé implicitement dans la politique du gouvernement fédéral, mais cet objectif social est maintenant déclaré d'une façon plus explicite. Il faudra désormais développer et maintenir des moyens de se rendre compte du progrès réalisé.

Cela paraît élémentaire, mais ce n'est pas simple. Il faut établir d'une façon très claire, sur le plan politique, ce qui constitue un logement suffisant. En second lieu, sur le plan de l'étude et des données statistiques, il faut obtenir des renseignements suffisamment détaillés pour faire savoir combien de personnes vivent dans des logements insalubres, à quel endroit se trouvent ces logements et dans quelle mesure ils sont dépourvus de l'essentiel. En troisième lieu, il faut tenir ces renseignements constamment à jour, de façon que le progrès réalisé puisse être étayé par une documentation sérieuse.

Le recensement décennal nous fournit une quantité considérable de renseignements sur un plan géographique détaillé. Bien que nous ne possédions pas encore de détails sur la grande variété de foyers qui existent, le recensement de 1971 nous révèle que la situation du logement au Canada, d'après une norme fondée sur le nombre de personnes par pièce ou la qualité des logements, s'améliore continuellement.

D'une façon générale, le nombre de logements disponibles occupés augmente plus rapidement que la population et l'incidence de surpeuplement décroît de même que le nombre de logements délabrés encore occupés. De 1961 à 1971, le nombre de logements occupés au Canada, qui

dwellings of their own rather than to live as boarders or roomers in someone else's unit.

It has been known throughout the decade that Canadian housing conditions were improving. In view of the more recent declarations, however, about the "right" of Canadians to decent housing, it will not be sufficient to justify policy by the mere continuation of broad trends in this direction. It will be necessary to have more precise information about the numbers of people living below stated thresholds of space per person and dwelling unit quality. It will be necessary to have this information more frequently than every ten years. And it will be necessary to be able to estimate the impact of housing programmes on the elimination of these conditions. With such information the Federal Government and other levels of government can engage much more rationally in what is becoming an almost continuous process of consultation about the use of the programmes available under the Housing Act.

As the objectives of Federal policy in regard to the right of all Canadians to satisfactory housing become more clearly defined, they will be seen to be related to objectives in other areas of social

comptent plus d'une personne par pièce, est passé de 747,000 à 570,000. Le nombre de logements occupés qui n'ont pas de baignoire a diminué de moitié, soit de 895,000 à 450,000, et enfin le nombre de logements où il n'y a pas de toilette à chasse d'eau, a aussi diminué de plus de la moitié, soit de 674,000 à 330,000. De plus, le nombre de familles partageant un logis a diminué de 63,525, soit de 235,915 qu'il était à 172,390 et les adultes pensionnaires ou locataires d'une chambre meublée ont de plus en plus tendance à occuper leur propre logement.

Étant donné les déclarations plus récentes au sujet du « droit » des citoyens canadiens à un logement convenable, il ne suffira pas, pour justifier une ligne de conduite, de continuer seulement à soutenir une tendance plus ou moins orientée dans cette direction. Il va devenir nécessaire d'obtenir et de compiler des renseignements plus précis sur le nombre de personnes vivant dans des lieux qui ne répondent pas aux normes minimales prescrites quant à l'espace nécessaire et la qualité requise. Il sera aussi nécessaire d'avoir ces renseignements plus souvent qu'une fois tous les dix ans et il faudra être en mesure d'évaluer jusqu'à quel point

A Senior Citizens' project in Vancouver sponsored by the German-Canadian Benevolent Society and financed under the National Housing Act. Designed by Arnulf H. Petzold.

Ensemble d'habitations de la German-Canadian Benevolent Society, pour personnes âgées, financé aux termes de la Loi nationale sur l'habitation à Vancouver. Conçu par Arnulf H. Petzold.

Photo: CMHC/SCHL



policy, particularly those concerning income support and maintenance. Housing subsidies represent one way of distributing accommodation in favour of particular groups. Other kinds of income transfer, such as family allowances, the guaranteed income supplement for old people, and family income payments under the Canada Assistance Plan, while more general in their impact, also have an impact on the distribution of housing. In the further development of social policies involving income transfers, it will be necessary to include housing policy as part of the broader question. No society has an unlimited capacity to redistribute income, and the various programmes which involve redistribution are competing with one another. Current and prospective rates of activity under National Housing Act programmes which involve subsidies are high enough that the general question of income support, and the particular question of income transfers that are housing specific, will have to be seen as closely interdependent. This involves more than the coordination of policies within the Federal

les programmes d'habitation peuvent contribuer à remédier à cette situation. Le gouvernement fédéral et d'autres paliers de gouvernement pourront alors s'engager d'une façon beaucoup plus rationnelle dans ce qui devient un processus presque continu de consultation à propos des programmes offerts aux termes de la Loi nationale sur l'habitation.

A mesure que seront plus clairement définis les objectifs de la politique fédérale concernant le droit de tous les citoyens canadiens à habiter un logement satisfaisant, on se rendra compte qu'ils se rapportent à ceux déjà établis dans d'autres secteurs de la politique sociale, particulièrement ceux qui concernent l'assistance au revenu. Les subventions à l'habitation représentent un moyen de répartir le logement de façon à favoriser certains groupes particuliers. D'autres formes de redistribution du revenu, comme les allocations familiales, le supplément de revenu garanti pour les personnes âgées, les paiements au compte du revenu familial en vertu du régime canadien d'assistance exercent, bien que d'une façon plus générale, leur influence sur la répartition du logement. Dans le développement plus poussé des politiques sociales comportant une redistribution des revenus aux particuliers, il sera nécessaire de considérer la politique du logement comme une partie de la politique sociale prise dans son ensemble. Aucune société ne possède le pouvoir illimité de faire une nouvelle répartition du revenu et les divers programmes qui comportent cette caractéristique risquent de se contrecarrer les uns les autres. Le taux actuel et le taux prévu des activités comportant des subventions en vertu des programmes de la Loi nationale sur l'habitation, sont assez élevés pour que la question générale de l'appui au revenu et la question particulière de la redistribution du revenu spécifiquement pour le logement, soient considérés comme étroitement dépendantes l'une de l'autre. Cela nécessite plus que la coordination des politiques au sein du gouvernement fédéral, mais aussi l'interdépendance à l'intérieur des gouvernements et entre divers paliers de gouvernement.

On peut en dire autant de l'aménagement de terrains dans les régions urbaines. Le gouvernement fédéral, dans les amendements qu'il propose à la Loi nationale sur l'habitation, envisage l'aménagement de terrains par les pouvoirs publics comme une méthode qui permettrait d'augmenter la disponibilité de terrains pourvus des services et d'en maintenir

Unloading building materials at Fort George (James Bay), Quebec. These materials are destined for use in the repair of homes of Métis and Non-Status Indians under the Winter Warmth Programme.

Déchargement de matériaux de construction à Fort George (Baie James), Québec. Ces matériaux sont destinés à la réparation des habitations des Métis et Indiens sans traité, en vertu du programme de confort hivernal.

Photo: CMHC/SCHL



Government. It raises the issue of interdependence, not only within governments, but between levels of government as well.

The same is true of urban land development. The new Federal proposals with respect to land assembly under the National Housing Act indicate that the Federal Government sees public land assembly as a potentially useful technique for increasing the supply of serviced land and holding down its cost to the user. In and of itself public land assembly and servicing is not a panacea. The high level of serviced land prices is related closely to the restriction of supply and the basic costs of land acquisition and land servicing.

In a private market economy, short of confiscation, the owners of raw land in the path of development will exact the maximum price that they can obtain. Public land development, of itself, does nothing necessarily to overcome this problem. A public developer, just like private developers, will have to buy land in order to function.

An even more basic difficulty in the present land development market arises from the fact that the present taxpayers in most municipalities on the growth fringe of a number of cities have every incentive to adopt policies that encourage settlement by people who will contribute as much as possible to the local tax revenues. This means high assessments and it does not mean cheap lots. It means, on the contrary, a high standard of subdivision servicing, and a reluctance to increase the supply of serviceable land by the rapid extension of trunk services. Public land development at the municipal level holds no necessary promise of overcoming this problem.

The concentration of private land development among a small number of entrepreneurs in many urban areas tends to support prices further by restricting competition. The public land developer, of course, could sell at cost or at a small rate of return over cost, but unless public development actually resulted in a considerable increase in the overall rate of land development, the absence of excessive public profits would represent only a minor improvement over present practice.

The fact is, that at one level of government, the public already controls the rate of land development and the standard at which development is to take place. That is why the Federal Government, in proposing to commit funds at the scale of \$100 million per year for public land assembly and servicing, including the development of new communities, proposes also that this be done in the context of an overall

le coût à un niveau raisonnable pour le consommateur. En soi, l'aménagement des terrains et l'installation des services par les pouvoirs publics ne constituent pas un remède idéal à la situation. Les prix élevés des terrains pourvus des services sont en relation étroite avec leur disponibilité limitée, leur coût d'acquisition et d'aménagement.

Il existe une autre difficulté encore plus fondamentale sur le marché actuel de l'aménagement de terrains: les contribuables et leurs représentants élus de la plupart des municipalités situées en bordure de certaines grandes villes ont toutes les raisons d'encourager l'établissement dans ces secteurs de personnes capables de contribuer à l'augmentation des revenus provenant des impôts locaux. Cela permet de maintenir les évaluations à un niveau élevé mais ne favorise en aucune façon l'aménagement de terrains à bon marché. Les services installés, dans ces lotissements, sont d'une qualité supérieure et la réticence à permettre une rapide extension des services municipaux ne favorise pas l'augmentation de la disponibilité des terrains pourvus des services. L'aménagement de terrains, par l'administration municipale, ne garantit pas nécessairement que l'on surmontera cette difficulté.

La concentration de terrains aménagés par un petit nombre de promoteurs du secteur privé dans bon nombre de secteurs urbains, a tendance à maintenir davantage les prix en diminuant la concurrence. Évidemment, les terrains aménagés par les pouvoirs publics pourraient être vendus au prix coûtant ou à un faible taux de revenu sur les capitaux investis, mais à moins que les mesures prises par les pouvoirs publics n'entraînent réellement une augmentation considérable du volume d'aménagement de terrains, le seul fait que les pouvoirs publics ne réalisent pas des profits excessifs ne représenterait qu'une faible amélioration par rapport à ce qui se pratique maintenant.

En réalité, à un palier de gouvernement, les pouvoirs publics réglementent déjà le volume d'aménagement de terrains et sa qualité. C'est pourquoi, en proposant d'affecter 100 millions de dollars par année pour l'aménagement de terrains et l'installation des services ainsi que pour l'aménagement de nouvelles collectivités, le gouvernement fédéral propose aussi que cette activité fasse partie d'une politique d'ensemble à laquelle prendraient part les autres paliers de gouvernement qui peuvent en effet exercer les contrôles les plus efficaces. Si les autres aspects

strategy, involving the other levels of government, where most of the effective controls lie. The participation of the public in land development, with the other aspects of the process left largely unchanged, will have limited effectiveness. A coherent and long-range land development policy would have to contemplate raw land acquisitions over a wide potential terrain, as would be possible through the development of new communities; it would have to include as well steps that would encourage municipalities to extend trunk services more rapidly in order to increase the supply of immediately serviceable land; and it would have to diminish the local government incentive to require excessive servicing standards. Such a strategy would hold real promise of providing serviced lots at reasonable prices, but it is also

du processus demeurent en grande partie les mêmes, la participation du public à l'aménagement de terrains n'aura qu'une efficacité restreinte. Dans l'application d'une politique cohérente et à longue échéance d'aménagement de terrains, il faudrait envisager l'acquisition de grandes étendues de terrain vague, comme si l'on songeait à établir une nouvelle collectivité. Cette politique d'aménagement devrait aussi préconiser l'adoption de mesures pour encourager les municipalités à prolonger leurs services principaux plus rapidement afin d'augmenter la disponibilité de terrains immédiatement prêts à recevoir ces services; elle devrait aussi prévoir une façon d'intervenir auprès des gouvernements locaux pour qu'ils réduisent à un niveau normal certaines exigences excessives en ce qui concerne la qualité

Terrasse Duvernay, a subdivision of NHA-financed homes in Trois-Rivières, Québec.

Terrasse Duvernay, une partie de l'ensemble d'habitations financé aux termes de la LNH à Trois-Rivières, Québec.

Photo: CMHC/SCHL



a strategy that involves all levels of government, the provinces in particular, and it does not follow automatically from an offer of Federal credit to other levels of government for public land assembly.

Three major tasks, therefore, lie ahead for the immediate future. First, a clearer specification of what is entailed by the Government's assertion of the right of all Canadians to adequate housing, and the ancillary obligation to provide intercensal indicators of the rate of progress toward that goal. Second, the coordination of housing policies which involve a continued stream of shelter specific income transfers, with the whole structure of social policy, particularly those programmes which also involve income redistribution on a significant scale. Third, the improvement of urban land development policies, which means urban growth policy in the widest sense. All three will require intergovernmental consultation at the level of both elected and appointed officials, since all levels of government are deeply involved in each area of policy and implementation. The Federal-Provincial Conference on Housing, held in January, 1973, reached a high degree of consensus on a wide variety of housing policy and urban growth questions. It marked the end of a five-year period since the last such conference at the Ministerial level, and the beginning of a period during which frequent meetings of the same kind will be essential to further progress.

des services. Tous les paliers de gouvernement, les provinces en particulier, devraient prendre part à une telle politique, mais rien ne prouve qu'elle s'appliquera automatiquement à la suite de l'offre de crédits du gouvernement fédéral aux autres paliers de gouvernement, au chapitre de l'aménagement de terrains.

Il reste donc trois tâches importantes à accomplir immédiatement. En premier lieu, il faut préciser encore davantage le sens que donne le gouvernement au droit de tous les citoyens canadiens à occuper un logement convenable et à l'obligation qui s'ensuit de fournir, entre les recensements, des indications des progrès réalisés dans ce sens. En second lieu, il faut coordonner les politiques de l'habitation comportant un flot constant de redistribution du revenu s'appliquant spécifiquement au logement, avec l'ensemble de la structure de la politique sociale, particulièrement les programmes qui comportent une redistribution des revenus sur une échelle importante. En troisième lieu, il faut songer à améliorer les politiques d'aménagement de terrains dans les régions urbaines, ce qui signifie une politique d'accroissement urbain dans son sens le plus large. Il devra y avoir consultation entre les gouvernements au niveau des représentants élus et des fonctionnaires désignés, vu que tous les paliers de gouvernement sont profondément impliqués dans chaque aspect de la politique à adopter et de sa mise à exécution.

La conférence fédérale-provinciale sur le logement, organisée au mois de janvier 1973, a permis d'aboutir à des accords importants sur un grand nombre de questions variées relatives à une politique du gouvernement et à l'accroissement urbain. Elle a marqué la fin d'une période de cinq années écoulées depuis la dernière conférence de ce genre au niveau ministériel et le début d'une période durant laquelle il sera essentiel d'organiser des réunions fréquentes et identiques à celle-ci pour réaliser encore plus de progrès.



Photo: CMHC/SCHL

A nursing home in Nipawin, Saskatchewan, constructed with financial assistance under the NHA, for senior citizens requiring special care. Designed by Joseph Pettick.

Maison de repos pour personnes âgées ayant besoin de soins spéciaux, construite grâce à une aide financière obtenue aux termes de la LNH, à Nipawin, Saskatchewan. Conçue par Joseph Pettick.

LOW-INCOME HOUSING

The Corporation continued in 1972 to commit most of its budget to programmes that provide housing for lower-income groups.

There were 34,132 dwelling units and 3,030 hostel beds for low-income people approved in 1972, or 90.5 per cent of all housing units approved directly by CMHC during the year.

The production of this housing represented an investment of \$484.4 million, which was 72 per cent of the Corporation's total capital budget for the year.

National Housing Act assistance for the production of housing for the lower-income groups has been available for more than 25 years. Only recently, however, has activity under this facet of the Act reached any appreciable proportion of the total NHA operation.

During the last five years (1968-1972), 170,291 dwelling units have been approved under National Housing Act provisions for low-income families and individuals compared with 64,428 units approved for the same groups in the preceding 20 years.

**LE LOGEMENT POUR
LES PERSONNES
À REVENU MODIQUE**

En 1972, la Société a continué d'affecter la plus grande partie de son budget à des programmes conçus pour répondre aux besoins en logements des personnes à revenu modique.

Elle a approuvé l'aménagement de 34,132 logements et de 3,030 places dans des foyers pour les personnes appartenant à ce groupe socio-économique, ce qui représente 90.5 pour cent de tous les logements approuvés directement par la Société au cours de l'année.

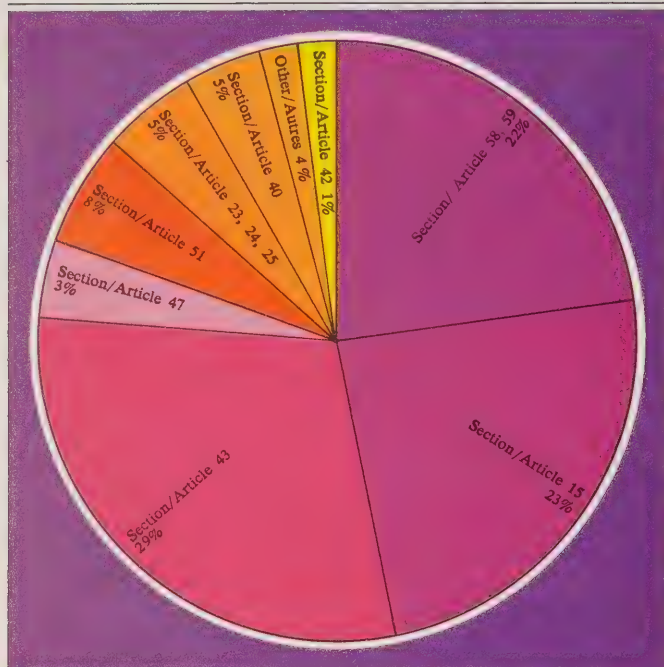
La production des logements de ce genre représente un investissement de 484.4 millions de dollars, ce qui équivaut à 72 pour cent du budget des immobilisations de la Société pour toute l'année.

Depuis 25 ans déjà, la Loi nationale sur l'habitation prévoit une aide financière pour la production de logements destinés aux économiquement faibles, mais ce n'est que récemment que les initiatives de la Société, sous cet aspect de la Loi, reflètent une proportion appréciable de l'ensemble de ses activités.

Depuis cinq ans, soit de 1968 à 1972, on a approuvé la mise en chantier de 170,291 logements selon les dispositions de la Loi nationale sur l'habitation relatives aux familles et aux personnes à faible revenu, comparativement à 64,428 logements approuvés pour les mêmes catégories de personnes au cours des 20 années antérieures.

**CMHC COMMITMENTS
UNDER THE NHA
1971 - 1972**

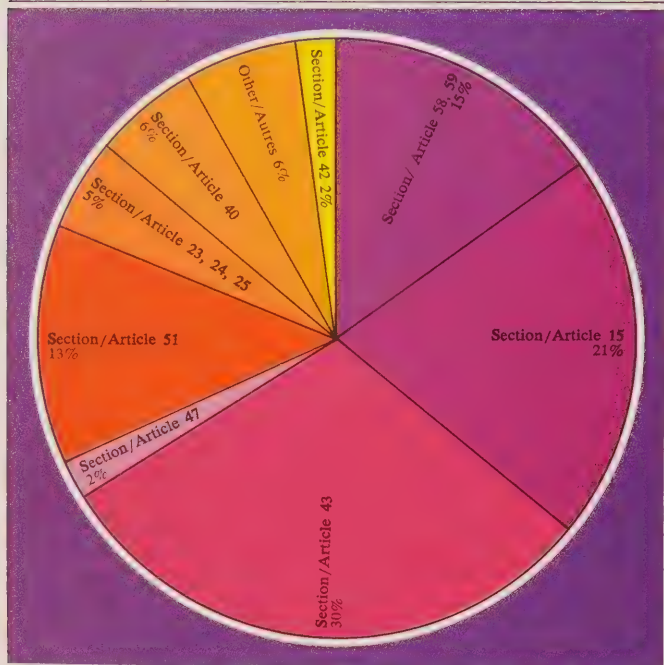
**ENGAGEMENTS
DE LA SCHL AUX
TERMES DE LA LNH
1971 - 1972**



1971

Section 58, Home Ownership
59 and Rental
Section 15 Low-Income Rental
Section 42 Land Acquisition
Section 43 Public Housing
Section 40 Federal-Provincial
(75% share)
Section 47 Student Housing
Section 51 Sewage Treatment
Section 23,
24, 25 Urban Renewal
Other Research, Subsidies,
Construction

\$926.9 million



1972

Article 58, Prêts pour propriétaires-
59 occupants et logements
à loyer
Article 15 Logements pour personnes
à faible revenu
Article 42 Acquisition de terrains
Article 43 Logements sociaux
Article 40 Entreprises fédérales-
provinciales (participation
de 75%)
Article 47 Logements pour étudiants
Article 51 Épuration des eaux-vannes
Article 23,
24,25 Rénovation urbaine
Autres Recherche, subventions,
construction

\$744.1 millions

Public Housing

Assistance may be provided under the National Housing Act through long-term loans to provinces, municipalities or public housing agencies of up to 90 per cent of the cost of construction or acquisition of low-income housing. During 1972, loans totalling \$224.2 million were approved for the provision of 15,641 family units and six units of hostel bed accommodation.

Since the inception of this programme in 1964, 1,332 projects containing 92,242 units and 994 hostel beds have been constructed or acquired with the assistance of loans totalling \$1.2 billion.

To integrate low-income families within the community, the Federal Government also makes funds available to provinces, municipalities or their agencies to help defray operating losses on housing secured by way of lease from private owners. Rentals charged to the tenants are based on income, with the Federal Government providing 50 per cent of the loss resulting from the difference between rents paid by the tenants and the rents paid under the lease to the owners. Under this arrangement, Ontario Housing Corporation has leased 685 units in Metropolitan Toronto and 410 units in other municipalities throughout the Province. The New Brunswick Housing Corporation has leased 26 units in Saint John.

During the year Federal contributions totalling an estimated \$12 million were approved for 20,058 units to cover 50 per cent of anticipated annual operating losses.

Financial assistance for public housing is also made available through the Federal-Provincial partnership arrangements in which the Federal Government provides 75 per cent of the capital cost of a rental housing project and shares operating losses on the same basis. During the year, approval was given for 52 projects which will provide 1,875 housing units. The Federal share of costs for these projects is estimated at \$27.7 million. The Federal Government's estimated share of operating losses for 1972 was \$13 million.

To the end of 1972, a total of 23,040 rental units and 203 hostel beds had been approved under these arrangements. Of these, 22,014 are subsidized units with rents related to the incomes of the tenants, while the balance are leased at fixed rentals sufficient to recover capital and

Les logements sociaux

La Loi nationale sur l'habitation prévoit que le gouvernement fédéral accorde aux provinces, aux municipalités ou à des organismes de celles-ci des prêts à long terme dont le montant peut s'élever jusqu'à 90 p. 100 du coût de construction ou d'acquisition d'habitations destinées aux personnes à faible revenu. Au cours de 1972, le volume des prêts ainsi consentis a atteint la valeur de 224.2 millions de dollars, ce qui a permis de réaliser 15,641 logements familiaux et six places dans des foyers.

Depuis l'établissement de ce programme en 1964, 1,332 projets représentant 92,242 logements et 994 places dans des foyers ont été réalisés grâce à des prêts dont la valeur globale a atteint 1.2 milliard de dollars.

En vue d'une intégration complète des familles à faible revenu au sein d'une collectivité, le gouvernement fédéral met aussi des capitaux à la disposition des provinces, des municipalités ou des organismes de celles-ci pour aider à payer les pertes résultant de l'exploitation d'habitations louées à bail de certains propriétaires privés. Les loyers exigés des locataires sont proportionnels à leur revenu et le gouvernement fédéral fournit 50 p. 100 de la perte qui résulte de la différence entre les loyers payés par les locataires et les loyers réels payés aux propriétaires. En vertu de cette entente, la Société d'habitation de l'Ontario a loué 685 logements dans le Grand Toronto et 410 logements dans d'autres municipalités de toute la province. Par ailleurs, la Société d'habitation du Nouveau-Brunswick a loué 26 logements à Saint-Jean.

Au cours de l'année, le gouvernement fédéral a approuvé des contributions d'une valeur globale de 12 millions de dollars s'appliquant à 20,058 logements pour payer ainsi 50 p. 100 des pertes annuelles d'exploitation.

A la suite d'ententes que le gouvernement fédéral peut conclure avec celui d'une province, une aide financière est aussi accordée pour les logements sociaux, en vertu de laquelle le gouvernement fédéral fournit 75 p. 100 du coût en immobilisations d'un ensemble de logements à louer et paye les pertes d'exploitation selon le même pourcentage. Au cours de l'année, 52 projets représentant 1,875 logements ont ainsi été approuvés. On estime que pour ces projets la part des coûts à la charge du gouvernement fédéral s'élève à 27.7 millions; par ailleurs, la

operating expenses. In Ontario, a sales programme is underway in 15 municipalities to enable tenants in some 1,675 full recovery units to purchase their own homes. For a number of years, under arrangements with the Provinces of Nova Scotia, Prince Edward Island and New Brunswick, assistance has been made available under the National Housing Act to housing cooperatives. In 1972, 172 projects were approved for 523 units in Nova Scotia, 89 units in Prince Edward Island and 55 units in New Brunswick.

While the Federal-Provincial provisions of Section 40 of the Act permit the construction of housing for rent or for sale, activity under this Section has been directed primarily toward the provision of rental accommodation. In recent years, however, it has been recognized that subsidized rental projects may not necessarily be the best solution for housing individuals and families of low income. Experiments are being carried out under this Section of the Act on a limited basis in Nova Scotia, Manitoba, Saskatchewan and British Columbia. In each case home-ownership is involved and purchasers are required to make mortgage payments related to their incomes. While it is too early to assess the success of these experiments, there is reason to believe that one or more may prove to be an acceptable alternative to subsidized rental housing.

part des pertes d'exploitation à la charge du gouvernement fédéral pour 1972, a été de 13 millions.

A la fin de 1972, 23,040 logements à loyer et 203 places dans des foyers avaient été approuvés en vertu de ces dispositions de la Loi. De ce nombre, 22,014 sont des logements à loyer subventionné, calculé d'après le revenu des locataires, tandis que les autres sont loués à des loyers fixes qui suffisent à récupérer les coûts en immobilisations et les frais d'exploitation. Dans quinze municipalités de l'Ontario, il existe un programme de vente qui permet aux locataires de 1,675 logements à loyer non subventionné d'acheter le logement qu'ils occupent. Depuis un certain nombre d'années, en vertu d'ententes conclues avec les provinces de la Nouvelle-Écosse, de l'Île-du-Prince-Édouard et du Nouveau-Brunswick, une aide financière a été accordée à des coopératives de logement, aux termes de la Loi nationale sur l'habitation. En 1972, la Société a approuvé 172 projets représentant 523 logements en Nouvelle-Écosse, 89 logements dans l'Île-du-Prince-Édouard et 55 logements au Nouveau-Brunswick.

Alors que les dispositions de l'article 40 de la Loi, relatives aux accords fédéraux-provinciaux, permettent la construction de logements à louer ou à vendre, l'aide financière accordée en vertu du présent article de la Loi a surtout pour but d'aider à la réalisation de logements à loyer. Cependant, il a été admis, ces dernières années, que les ensembles de logements à loyer subventionné ne constituent pas nécessairement la meilleure solution pour loger les personnes et les familles à faible revenu. On procède présentement à des expériences en vertu de cet article de la Loi, en Nouvelle-Écosse, au Manitoba, en Saskatchewan et en Colombie-Britannique. Dans chaque cas, des propriétaires-occupants sont en cause et on exige des acheteurs qu'ils versent des paiements hypothécaires proportionnels à leur revenu. Bien qu'il soit encore trop tôt pour évaluer le succès de ces expériences, il y a lieu de croire que l'une ou l'autre pourrait constituer une autre solution acceptable.

Low-Rental Housing

Under Section 15 of the Act, the Corporation provides 95 per cent loans to any individual, organization or corporation wishing to undertake a low-rental project either through new construction or the purchase and improvement of existing buildings.

In 1972, 125 loans were approved to entrepreneurs and other private borrowers in the amount of \$115.2 million, which provided 8,797 housing units for individuals and families of low and moderate income. During 1971, the Corporation made 124 loans for 11,507 units and 104 hostel units which represented a total commitment of \$143.6 million.

Included in the foregoing are seven loans amounting to \$1.3 million made to Indian Bands on Reserves for 164 housing units. These loans come under the 1970 Agreement between the Corporation and Department of Indian and Northern Affairs which provides for a form of loan guarantee by the Minister of Indian Affairs. Since the agreement came into effect, 19 loans have been made.

As part of the 1972 Section 15 lending programme, the Corporation again employed the proposal call technique, but on a smaller scale than in 1971. Proposals were invited for the construction of low-rental housing in several major centres across Canada. The Corporation was guided in its choice of the proposals by local Selection Committees, which consisted of local citizens known for their concern in the housing of low-income families, and representatives of the tenants. Through this programme \$16.5 million was committed for 1,171 units.

Activity under Section 15 to non-profit organizations decreased substantially in 1972. During the year these borrowers received 171 loans amounting to \$39.1 million for 1,981 self-contained units and hostel accommodation for 3,032 persons. In 1971, 124 loans were approved for \$70.4 million for 3,280 self-contained units and hostel accommodation for 5,523 persons.

Of the 171 loans committed during the year, 66 were to finance projects sponsored by non-profit organizations for the housing of elderly persons, Métis families, and Indian families wishing to live off Reservations. Twenty-five loans were made to provide

Les logements à loyer modique

Aux termes de l'article 15 de la Loi, la Société consent des prêts équivalant à 95 p. 100 de la valeur d'emprunt, à toute personne, tout organisme ou toute association désireuse d'aménager des logements à loyer modique, soit par la construction de logements neufs ou par l'achat et l'amélioration de bâtiments existants.

En 1972, 125 prêts ont été accordés à des entrepreneurs généraux et à d'autres emprunteurs du secteur privé; leur valeur s'élevait à 115.2 millions de dollars, ce qui a permis de réaliser 8,797 habitations à l'intention de personnes et de familles à revenu faible ou moyen. En 1971, la Société avait consenti 124 prêts d'une valeur globale de 143.6 millions, ce qui avait permis de réaliser 11,507 habitations et 104 places dans des foyers.

Les chiffres qui précèdent comprennent sept prêts représentant 164 logements et une somme globale de 1.3 million consentie à des bandes d'Indiens vivant dans des réserves. Ces prêts ont été accordés en vertu de l'accord de 1970 conclu entre la Société et le ministère des Affaires indiennes et du Nord canadien, lequel prévoit une forme de garantie par le Ministre des Affaires indiennes. Depuis l'existence de cet accord, 19 prêts ont été consentis.

Également dans le programme de prêts de 1972 en vertu de l'article 15 de la Loi, la Société a encore eu recours à l'appel d'offres mais à un degré moindre qu'en 1971. Des appels ont été lancés dans plusieurs grands centres du Canada pour la construction de logements à loyer modique. La Société s'est assurée l'aide de comités locaux de sélection, composés de personnes connues pour leur intérêt à l'égard du logement des familles à faible revenu, ainsi que de représentants des locataires. En vertu de ce programme, la somme de 16.5 millions fut affectée à la réalisation de 1,171 unités.

La valeur des prêts accordés en vertu de l'article 15 aux associations sans but lucratif a diminué considérablement en 1972. En effet, ces emprunteurs ont bénéficié de 171 prêts se chiffrant par 39.1 millions de dollars pour aménager 1,981 logements complets et 3,032 places dans des foyers. En 1971, ces associations avaient reçu 124 prêts d'une valeur globale de 70.4 millions pour aménager 3,280 logements complets et 5,523 places dans des foyers.

accommodation for special groups: three of these loans provided hostel accommodation giving special medical care; nine loans were to finance housing for the mentally retarded; three were approved for the creation of halfway houses for parolees and young persons released from the custody of the courts; ten loans to finance hostel accommodation for the emotionally and physically handicapped, and for troubled adolescents.

Since the programme was introduced in 1964, 995 loans have been made to non-profit organizations which represent \$396.4 million. Thus far 18,021 self-contained units and 35,527 units of hostel accommodation have been provided.

Des 171 prêts approuvés au cours de l'année, 66 devaient servir à financer des projets parrainés par des associations sans but lucratif pour loger des personnes âgées, des familles de Métis et d'Indiens désireux de vivre en dehors des réserves. Vingt-cinq prêts ont été accordés pour loger des groupes spéciaux de personnes: trois d'entre eux ont servi à aménager des résidences collectives où l'on dispense des soins médicaux spéciaux; neuf autres devaient servir à loger des déficients mentaux; trois prêts ont été approuvés pour la création de centres de réhabilitation de prisonniers libérés sur parole et de jeunes libérés de la garde des tribunaux; et dix autres, à créer des foyers pour des personnes souffrant de troubles émotifs, pour des infirmes et des adolescents en difficulté.

Depuis l'adoption du programme en 1964, 995 prêts ont été consentis à des sociétés sans but lucratif, ce qui représente une valeur de 396.4 millions de dollars. Jusqu'à ce jour, on a ainsi aidé à réaliser 18,021 logements complets et 35,527 places dans des foyers.

Student Housing

During the year 16 loans amounting to \$15.2 million were approved providing 1,889 units of hostel accommodation and 742 self-contained units for single and married students and their families. This activity brought to 339 and \$435.9 million the number and amount of student housing loans approved during the twelve years this legislation has been operative. Altogether, 68,696 units of hostel accommodation and 7,103 self-contained units have been provided under this programme.

Of the 16 loans approved during the year, eight were to provincial housing corporations, six to universities and colleges, and two to private schools.

Les logements pour les étudiants

Durant l'année écoulée, la Société a approuvé 16 prêts représentant 15.2 millions de dollars, qui ont servi à aménager 1,889 places dans des résidences collectives et 742 logements complets pour des étudiants célibataires et des étudiants mariés vivant avec leur famille. Cette activité a porté à 339 et à 435.9 millions le nombre et la valeur des prêts approuvés pour loger des étudiants depuis l'application de cet article de la Loi, soit depuis douze ans. Au total, 68,696 places dans des résidences collectives et 7,103 logements complets ont été aménagés en vertu de ce programme.

Sur un total de 16 prêts approuvés au cours de l'année, huit ont été consentis à des sociétés provinciales d'habitation, six à des universités et collèges et deux à des écoles privées.



Photo: CMHC/SCHL

NHA-financed student residences — Handy Hall, MacKenzie Hall and Kelsey Hall — at the University of Alberta in Edmonton. The food services building, Lister Hall, is in foreground. MacKenzie Hall was designed by John A. MacDonald; Handy and Kelsey Halls were designed by the Department of Public Works, Province of Alberta.

Résidences d'étudiants — Handy Hall, MacKenzie Hall et Kelsey Hall — financées aux termes de la LNH à l'Université de l'Alberta à Edmonton. Au premier plan, la cafétéria Lister Hall. MacKenzie Hall fut conçu par John A. MacDonald alors que Hendey Hall et Kelsey Hall le furent par le ministère des Travaux publics de l'Alberta.

PRIVATE MARKET ASSISTANCE

Loans by the Corporation

Under Part I of the NHA the Corporation made available \$110 million in the private sector, representing 5.1 per cent of the total NHA lending activity for home-ownership and rental loans in 1972. This reflects a decrease of \$94.3 million over the 1971 allocation in which the Corporation committed \$204.3 million or 10.2 per cent of the total Part I activity.

In terms of new family housing units, the Corporation made loans for 6,046 units in 1972 as compared to 13,261 units in 1971 and 24,170 units in 1970. The total number of units for 1972 includes 1,881 units for home-owner applicants and 3,995 units for sale by builders. There were 40 loans for 170 units made for open market rental housing in 1972. This total compares with 2,463 units for home-owner applicants, 9,570 units to builders and 1,228 units to rental entrepreneurs in 1971.

To assist families of limited income, the Assisted Home-Ownership Programme was maintained and extended to bring home-ownership within the financial capabilities of families whose incomes do not exceed \$7,000. This programme featured the use of a sliding scale of interest rates and extended amortization periods. In 1972 the Assisted Home-Ownership Programme financed 4,893 units as compared with 7,538 units in 1971.

As the Corporation continues to direct its funds toward low-cost housing programmes, its lending for existing housing decreased from 1,987 units in 1971 to 1,696 units in 1972.

L'AIDE AU MARCHÉ PRIVÉ

Les prêts de la Société

En vertu de la partie I de la LNH, la Société a engagé 110 millions de dollars qui représentaient 5.1 p. 100 de tous les prêts consentis à de futurs propriétaires et pour des logements à louer en 1972. Ce chiffre correspond à une baisse de 94.3 millions par rapport à celui de 1971, alors que la Société avait engagé 204.3 millions et consenti 10.2 p. 100 de tous les prêts prévus aux termes de la partie I.

En ce qui concerne les nouveaux logements familiaux, la Société a consenti des prêts pour la construction de 6,046 unités en 1972, comparativement à 13,261 en 1971 et à 24,170 en 1970. Le nombre total de logements réalisés se répartit en 1,881 unités pour de futurs propriétaires-occupants et 3,995 unités destinées à être vendues par les constructeurs. De plus, 40 prêts représentant 170 unités ont été consentis pour la construction de logements à louer destinés au marché libre. En 1971, les chiffres étaient les suivants: 2,463 logements pour de futurs propriétaires-occupants, 9,570 logements destinés à être vendus par les constructeurs et 1,228 logements pour des entrepreneurs qui construisent en vue de louer.

Par ailleurs, on a maintenu et même intensifié le programme facilitant l'accèsion à la propriété afin de permettre aux familles dont le revenu ne dépasse pas \$7,000 de devenir propriétaires d'une maison. Ce programme préconise la variation des taux d'intérêt et la prolongation des périodes d'amortissement, s'il y a lieu. En 1972, grâce à l'application de ce programme, la Société a financé 4,893 unités de logement comparativement à 7,538 en 1971.

Étant donné que la Société continue d'affecter ses capitaux aux programmes de logements à coût modique, le volume des prêts consentis pour le logement existant était de 1,987 en 1971 par rapport à 1,696 en 1972.



Photo: Richard Stoker

Thorburn Manors, an NHA-financed low-rental project in St. John's, Newfoundland.

Thorburn Manors, ensemble d'habitations à loyer modique financé en vertu de la LNH à St-Jean, Terre-Neuve.

Loans by Approved Lenders

The investment of \$1.71 billion by the approved lenders in new housing was 7.3 per cent over the \$1.59 billion invested in 1971. The loans made in 1972 involved 98,993 units and 4,936 hostel beds, a slight increase of 1.4 per cent over the 97,647 units and 3,882 hostel beds financed in 1971. This increased activity was produced by loans to merchant builders being up by 2,562 units, rental loans increasing by 1,746 units. Home-owner loans, however, decreased by 2,962 units.

The approved lenders increased their financing of existing housing from 14,267 units in 1971 to 20,882 units in 1972.

Les prêts des prêteurs agréés

La valeur des investissements des prêteurs agréés dans la construction d'habitations, soit 1.71 milliard de dollars, représente 7.3 p. 100 de plus que le 1.59 milliard investi en 1971. Le nombre de prêts consentis en 1972 a permis de financer 98,993 unités de logement et 4,936 places dans des foyers, ce qui dépasse de 1.4 p. 100 les 97,647 logements et les 3,882 places dans des foyers financés en 1971. Cette activité accrue s'est manifestée surtout par des prêts à des constructeurs revendeurs qui ont permis de réaliser 2,562 unités de plus; les prêts pour logements à loyer représentent aussi 1,746 unités de plus; cependant, les prêts aux futurs propriétaires-occupants accusent une baisse de 2,962 unités.

Le nombre de maisons existantes financées par les prêteurs agréés est passé de 14,267 unités à 20,882 unités en 1972.

LAND DEVELOPMENT AND SERVICING

Land Assembly

Under the Federal-Provincial partnership arrangements, six projects for 1,344 residential building lots were approved in 1972. Since the inception of the programme in 1948, a total of 29,033 lots has been authorized for development. Of these, 22,356 have been offered for sale and 20,589 have been sold.

Under the lending provisions of Section 42 of the Act, 90 per cent loans have been available to provinces, municipalities and their agencies for the acquisition and servicing of land for public housing or general housing purposes. This Section of the Act, as it applies to land for general housing purposes, lapsed on March 31, 1972. Prior to that date, a total of 29 loans amounting to \$11.9 million was approved during the first three months of the year. It is possible that similar provisions may be included in any future amendments to the Act placed before Parliament.

Urban Renewal

The limiting of urban renewal activity, begun in 1969, continued during 1972. Negotiations undertaken to permit at least the partial implementation of a number of projects resulted in the approval of \$22.1 million in new grants to assist in the implementation of urban renewal schemes in 14 municipalities. Thirteen loans, totalling \$14.5 million, were approved in 1972 to assist municipalities in meeting their share of the cost of implementing urban renewal schemes.

L'AMÉNAGEMENT DE TERRAINS ET DES SERVICES

L'aménagement de terrains

A la suite d'ententes conclues entre le gouvernement fédéral et celui d'une province en vue d'aménager du terrain, on a approuvé six projets qui ont permis d'aménager 1,344 terrains à bâtir en 1972. Depuis l'établissement de ce programme en 1948, la Société a autorisé l'aménagement de 29,033 terrains; de ce nombre, 22,356 ont été mis en vente et 20,589 vendus.

Aux termes des dispositions de l'article 42 de la Loi, des prêts s'élevant jusqu'à 90 p. 100 de la valeur d'emprunt ont été offerts aux provinces, aux municipalités et à des organismes de celles-ci en vue de l'acquisition et de l'aménagement de terrains pour y construire des logements sociaux ou tout autre genre d'habitation. Cet article de la Loi concernant l'utilisation du terrain à des fins de construction d'habitations en général, a été supprimé le 31 mars 1972. Jusqu'à cette date, 29 prêts représentant une valeur de 11.9 millions de dollars avaient été approuvés depuis le début de l'année. Il est possible que des dispositions semblables soient comprises dans tout futur amendement de la Loi qui pourrait être proposé au Parlement.

La rénovation urbaine

La limitation de l'activité relative à la rénovation urbaine, imposée en 1969, a été maintenue au cours de 1972. A la suite de pourparlers entamés afin de permettre l'exécution au moins partielle d'un certain nombre de projets, la Société a approuvé le versement de 22.1 millions de dollars en nouvelles subventions pour aider à l'exécution de programmes de rénovation urbaine dans 14 municipalités. Treize prêts représentant 14.5 millions ont été approuvés en 1972 pour aider des municipalités à payer leur quote-part de l'exécution de programmes de rénovation urbaine.

Loans for Sewage Treatment Projects

The demand for loans for municipal sewage treatment projects during 1972 continued at a high level. As was the case in the preceding two years, a share of the annual budget was allotted to each province, and each undertook to determine priorities among the applications submitted by its various municipalities. The provinces of British Columbia and Ontario took full advantage of their individual allotments. Ontario loans emphasized this province's programme under the Canada-Ontario Agreement to reduce pollution in the lower Great Lakes area.

261 loans were approved in 1972 totalling \$97.2 million. Since the commencement of the programme in late 1960 there have been 2,211 loans approved, totalling \$569 million.

Les prêts pour l'épuration des eaux-vannes

La demande de prêts pour l'exécution de programmes d'épuration des eaux-vannes a été encore très forte en 1972. Comme pour les deux années précédentes, une partie du budget annuel fut répartie entre les provinces et chacune a entrepris de déterminer l'ordre des priorités parmi les demandes de prêts soumises par les diverses municipalités. La Colombie-Britannique et l'Ontario ont utilisé entièrement les sommes qui leur avaient été attribuées. Les prêts consentis en Ontario ont servi à mettre en relief le programme entrepris par cette province en vertu de l'accord conclu entre le Canada et l'Ontario en vue de réduire la pollution dans la partie inférieure des Grands Lacs.

Au total, 261 prêts de ce genre, représentant une valeur globale de 97.2 millions de dollars, ont été approuvés en 1972. Depuis l'établissement de ce programme, vers la fin de 1960, 2,211 prêts ont été approuvés, ce qui représente une aide financière de 569 millions.

MORTGAGE AND PROPERTY

Mortgage Administration

The National Housing Act mortgage debt outstanding at the end of 1972 amounted to \$12.9 billion, representing 33.2 per cent of the mortgage debt in Canada. With a portfolio of over \$5.4 billion, the Corporation continued to hold the largest single share of the National Housing Act mortgage debt. The chartered banks held \$2.4 billion, exceeding for the first time the life insurance companies which held \$2.1 billion, while other approved lenders held \$1.8 billion. The remainder was held by pension funds and purchasers in the secondary mortgage market.

In 1972 sales of insured mortgages by approved lenders totalled \$211.2 million, surpassing the \$62.7 million sold in 1971. In addition, there were substantial portfolio transfers between certain affiliated approved lenders totalling \$432.2 million during the year.

The number of National Housing Act loans in arrears increased materially in 1972. As at December 31, 1972, there were 2,807 loans (0.37 per cent of mortgages outstanding) in arrears for three months or more compared with 1,795 loans (0.26 per cent) a year earlier.

During 1972, the Mortgage Insurance Fund paid \$29 million on 906 claims, representing 0.29 per cent of the \$10.1 billion insured mortgages outstanding. Such payments for 1972 represent about four times the dollar value of claims paid in 1971 and are primarily attributable to the number of multiple housing project acquisitions. Acquisitions in the latter category were greater in 1972 than the total number of such acquisitions from the inception of mortgage loan insurance in 1954 to the end of 1970.

In 1972 chartered banks and approved instalment credit agencies approved 7,434 loans for home improvement, totalling \$19 million, as compared to 7,615 loans amounting to \$19 million in 1971. These lenders reported \$42.2 million as the outstanding debt on these loans at the end of 1972.

CRÉANCES HYPOTHÉCAIRES ET PROPRIÉTÉS

La gestion des créances hypothécaires

A la fin de 1972, la valeur totale des créances hypothécaires constituées aux termes de la Loi nationale sur l'habitation, s'élevait à 12.9 milliards de dollars, soit 33.2 p. 100 de toutes celles constituées au Canada. La Société, dont le portefeuille se chiffre par plus de 5.4 milliards, continue d'être le plus gros créancier hypothécaire en vertu de la LNH. Les banques à charte détenaient 2.4 milliards, dépassant pour la première fois les compagnies d'assurance-vie, qui détenaient 2.1 milliards, tandis que les autres prêteurs agréés détenaient 1.8 milliard. Le reste faisait partie du portefeuille des caisses de retraite et des investisseurs intéressés au marché secondaire des prêts hypothécaires.

Les ventes de prêts hypothécaires assurés, par les prêteurs agréés, ont atteint le chiffre de 211.2 millions, ce qui est supérieur au chiffre de 62.7 millions calculé pour 1971. De plus, un volume appréciable de ventes se sont effectuées entre des prêteurs agréés et leurs filiales également agréées, ce qui représente au total une valeur de 432.2 millions.

Le nombre de prêts LNH en retard a augmenté de façon appréciable en 1972. Au 31 décembre 1972, on comptait 2,807 prêts (0.37 p. 100 des prêts hypothécaires en cours) en retard de trois mois et plus, comparativement à 1,795 prêts (0.26 p. 100) l'année précédente.

Le fonds d'assurance hypothécaire a payé 29 millions de dollars répartis en 906 réclamations, soit 0.29 p. 100 des 10.1 milliards en créances hypothécaires assurées en cours. Ce chiffre représente environ quatre fois la valeur des réclamations payées en 1971, ce qui est surtout attribuable au nombre d'ensembles d'habitations multifamiliales dont la Société a fait l'acquisition. En réalité, la Société a acquis un plus grand nombre de logements de ce genre en 1972 que dans toute la période écoulée depuis l'établissement de l'assurance des prêts hypothécaires en 1954, jusqu'à la fin de 1970.

Les banques à charte et les organismes agréés de crédit à tempérament ont approuvé 7,434 prêts pour l'amélioration de maisons, ce qui représente 19 millions de dollars, comparativement à 7,615 prêts évalués à 19 millions en 1971. Ces prêteurs ont arrêté à 42.2 millions la valeur de leurs créances au compte de ces prêts, à la fin de 1972.

Real Estate Administration

As at December 31, 1972, the Corporation had under administration 13,144 units, of which 9,408 were the Corporation's direct real estate holdings. The remaining 3,736 units were being administered on behalf of the Mortgage Insurance, Rental Guarantee and Home Improvement Loan Funds and Government agencies.

The up-surge in acquisitions of both single-family and multiple dwellings experienced in 1971 continued throughout 1972. During the year, 814 single-family and 1,751 apartment and row-housing units were acquired. Most of these were acquired on behalf of the Mortgage Insurance Fund. During 1972, 360 Mortgage Insurance Fund single-family houses were sold.

In November of 1972, the Corporation acquired a student cooperative housing project serving 56 students in Saskatoon. A 94-room former student housing project located in Winnipeg and acquired by the Corporation in 1971 was sold during 1972.

The Corporation is still acting as temporary administrator at Cité du Havre, Montreal. At the end of the year, all apartments in Habitat were rented.

Rental arrears at the end of the year totalled \$26,229. The number of accounts in arrears amounted to 1.82 per cent of the total number of rented units.

La gestion des immeubles

A la fin de l'année, la Société administrait 13,144 logements dont 9,408 étaient des propriétés immobilières appartenant directement à la Société. Les autres, au nombre de 3,736, étaient administrés pour le compte du fonds d'assurance hypothécaire, du fonds de garantie de loyer et du fonds des prêts pour l'amélioration de maisons ainsi que pour des organismes du gouvernement fédéral.

La hausse des acquisitions de maisons unifamiliales et d'habitations multifamiliales, enregistrée en 1971, s'est maintenue durant toute l'année 1972. En effet, la Société a fait l'acquisition de 814 maisons unifamiliales ainsi que de 1,751 appartements et logements en bande, la plupart pour le compte du fonds d'assurance hypothécaire. Par ailleurs, elle a vendu 360 maisons unifamiliales appartenant à ce même fonds.

Au mois de novembre 1972, la Société s'est portée acquéreur d'un ensemble de logements appartenant à une coopérative d'étudiants et pouvant loger 56 personnes, à Saskatoon. Par ailleurs, une résidence d'étudiants, située à Winnipeg et comprenant 94 pièces, dont la Société avait fait l'acquisition en 1971, fut vendue au cours de 1972.

La Société agit encore à titre d'administrateur temporaire à la Cité-du-Havre, à Montréal. A la fin de l'année, tous les appartements situés dans Habitat étaient loués.

Les arrérages de loyers en date du 31 décembre 1972, s'élevaient à \$26,229. Le nombre de comptes en souffrance représentait 1.82 p. 100 du nombre total des logements loués.



Photo: CMHC/SCHL

*An NHA-financed condominium townhouse development,
Dogwood Gardens, Cloverdale, British Columbia.
Designed by Thompson, Berwick, Pratt and Partners.*

*Dogwood Gardens, ensemble de « town houses » en
copropriété, financé aux termes de la LNH à Cloverdale,
Colombie-Britannique. Conçu par Thompson, Berwick,
Pratt and Partners.*

RESEARCH AND COMMUNITY PLANNING

Under Part V of the National Housing Act the Corporation provides assistance, in the form of grants, to individuals or organizations undertaking research or advanced studies aimed at improving housing and the urban environment in Canada.

In support of these activities during the year 1972, the Corporation committed approximately \$8.5 million on its own account and through arrangements with other agencies and individuals.

Technical Investigations

The Corporation continued to investigate new materials, products and systems, and the performance of traditional materials in use, to determine their suitability for housing financed under the National Housing Act. Regular participation was also continued on a number of Committees which are concerned with ensuring that materials and components used in residential construction will perform adequately.

The Corporation actively participated in the preparation and review of the National Building Code through membership on virtually every Committee dealing with its various sections. The Canadian Code for Residential Construction (Residential Standards) 1970 was amended and will be reissued to govern NHA-financed construction in 1973.

A system of renovating water and recycling wastes in houses and buildings, which could completely revolutionize present water and sewage concepts, is being developed for the Federal Government by the Ontario Research Foundation with the aid of a \$492,400 grant from Central Mortgage and Housing Corporation.

The first phase of the system, covering the apparatus to recycle raw sewage to potable water, has been developed and successfully tested at the Ontario Research Foundation laboratories at Sheridan Park where it is fed from the sewer lines of a nearby 200-house subdivision. The second phase of the system covers the development of an incineration device to deal with solid wastes, and a multi-stage aeration reactor to improve the performance of the waste treatment technology.

LA RECHERCHE ET L'URBANISME

Aux termes de la partie V de la Loi nationale sur l'habitation, la Société accorde une aide financière, sous forme de subventions, à des personnes ou à des organismes qui s'adonnent à la recherche ou entreprennent des études approfondies en vue d'améliorer l'habitation et le milieu urbain au Canada.

À l'égard des activités de ce genre, au cours de l'année 1972, la Société a engagé environ 8.5 millions de dollars dans des travaux qu'elle a entrepris elle-même ou qu'elle a fait exécuter par d'autres.

Les enquêtes techniques

La Société a continué de favoriser des recherches sur les nouveaux matériaux, produits et systèmes, ainsi que sur le rendement des matériaux conventionnels, afin de déterminer s'ils conviennent pour la construction d'habitations financée aux termes de la Loi nationale sur l'habitation. Elle a aussi continué de se faire représenter au sein de comités chargés d'établir normes et devis descriptifs portant sur les matériaux et éléments constitutifs employés dans la construction résidentielle exécutée selon les règles de l'art.

La Société a participé activement à la préparation et à la révision du Code national du bâtiment, en s'assurant que des membres de son personnel prennent part au travail de chaque comité chargé d'étudier les diverses sections du Code. Le Code canadien pour la construction résidentielle (Normes résidentielles), édition de 1970, a été modifié et une nouvelle édition sera publiée pour régir la construction financée aux termes de la LNH en 1973.

Grâce à une subvention de \$492,400 accordée par la Société, l'Ontario Research Foundation est en train de perfectionner, pour le compte du gouvernement fédéral, un système d'épuration de l'eau et de recyclage des déchets dans les maisons et les grands bâtiments, ce qui pourrait révolutionner complètement la conception actuelle de l'approvisionnement de l'eau et du traitement des eaux d'égout.

La première phase de ce système, portant sur les dispositifs nécessaires pour transformer par recyclage les eaux d'égout brutes en eau potable, a été couronnée de succès après une série d'essais effectués dans les laboratoires de l'Ontario Research Foundation à Sheridan Park, où

Community Planning and Housing Investigations

The Corporation directed research during the year on:

- the impact of NHA funds on municipal finances;
- the effects of CMHC-supported rehabilitation projects;
- the exploration of housing needs of minority groups;
- the development of an information system for the proposed Neighbourhood Improvement Programme.

Under the responsive research programme, the bulk of grants has been to individuals and citizen groups who are concerned with the planning process in their communities or regions. This has resulted not only in greater involvement but in more clearly defining the citizen participation role.

A most significant development has resulted from the grants to associations of native peoples in the Winter Warmth Programme. The native organizations have been able to assess their housing needs and to develop a level of organizational competence required to utilize community resources in delivering the programmes. Grants in 1972 have placed greater emphasis on the rehabilitation of housing stock rather than on emergency repairs. The programme itself has provided a case study for the development and delivery of future housing programmes which may be provided for under new legislation.

Continuing grants were disbursed to a variety of organizations including the Community Planning Association of Canada, the Intergovernmental Committee on Urban and Regional Research, Canadian Housing Design Council and the Canadian Federation of Mayors and Municipalities.

cette eau est canalisée à partir des égouts d'un lotissement qui compte près de 200 maisons. La deuxième phase de ce système comprend le perfectionnement d'un dispositif devant servir à incinérer les matières solides ainsi qu'un réacteur d'aération à phases multiples afin d'améliorer le rendement de la technique en usage pour le traitement des déchets.

L'urbanisme et les études sur l'habitation

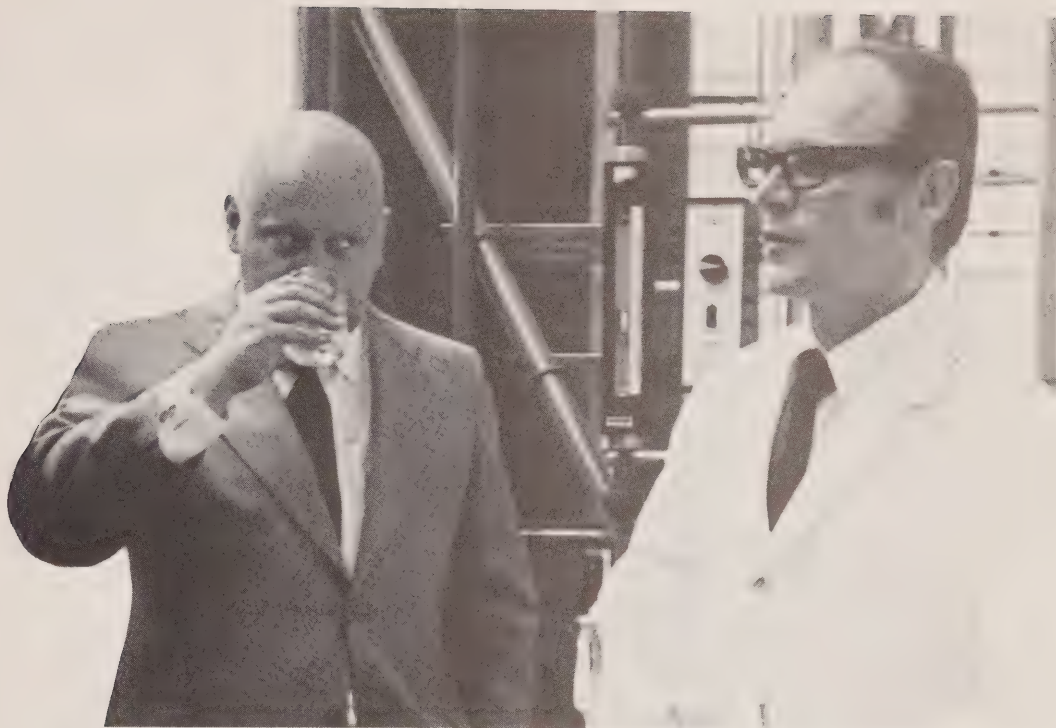
Au cours de l'année, la Société a dirigé des recherches sur les sujets suivants:

- les répercussions consécutives à l'utilisation des capitaux engagés aux termes de la LNH sur les finances des municipalités;
- les effets des projets de restauration appuyés par la Société;
- l'examen des besoins en logements des groupes minoritaires;
- le développement d'un système d'information pour le programme proposé d'amélioration des quartiers.

En vertu du programme de recherche dirigé par la Société, la majeure partie des subventions a été attribuée à des personnes et groupes de citoyens qui s'intéressent au processus de planification de leur collectivité ou de leur région. Non seulement en est-il résulté un intérêt plus intense des bénéficiaires du programme, mais le rôle de participation de chaque citoyen a été plus clairement défini.

Les subventions accordées aux associations d'autochtones aux termes du programme de confort hivernal ont produit des résultats très importants. Les associations d'autochtones ont été en mesure d'évaluer leurs propres besoins en logements et d'atteindre un certain degré de compétence à utiliser les ressources communautaires dans la mise à exécution des programmes. En accordant des subventions en 1972, on a insisté davantage sur la restauration des logements disponibles plutôt que sur les réparations d'urgence. Le programme lui-même a constitué une étude de cas devant servir à l'élaboration et à la mise à exécution de futurs programmes de logement que pourrait prévoir une nouvelle législation.

La Société a continué de verser des subventions à certains organismes tels l'Association canadienne d'urbanisme, l'Intergovernmental Committee on Urban and Regional Research, le Conseil canadien de l'habitation et la Fédération canadienne des maires et municipalités.



Honourable Ron Basford, Minister of State for Urban Affairs, samples renovated water from the sewage recycling plant being developed for Central Mortgage and Housing Corporation at the Ontario Research Foundation. Dr. F. Besik, Engineer in charge of the project, looks on.

L'honorable Ron Basford, ministre d'État chargé des Affaires urbaines, goûte un échantillon d'eau purifiée provenant de l'usine de traitement par recyclage des eaux usées, sous le regard attentif de M. F. Besik, ingénieur chargé de ce projet. La Société centrale d'hypothèques et de logement a accordé une subvention à l'Ontario Research Foundation pour la réalisation de ce projet.

Fellowships and Scholarships

Fellowships were awarded to 125 students for full-time graduate study in a broad range of fields dealing with urban and regional affairs. As well, 86 students continued their fellowships for a second or third year of study.

The fellowships consist of a personal stipend of \$3,900 for a 12-month year of study plus the payment of tuition fees to the university on behalf of the student. Students with dependent children also receive a supplementary allowance of \$600 for each child.

Scholarships were awarded to nine students in Canadian architectural schools for a tour to study European environmental architecture. Prior to the tour, the students were engaged in the Architectural and Planning Division for two weeks and worked on a special project for eight weeks at the tour's conclusion.

Les bourses d'études

La Société a attribué des bourses à 125 étudiants pour leur permettre d'entreprendre des études dans diverses disciplines relatives aux affaires urbaines et régionales. Elle a aussi renouvelé les bourses d'études de 86 étudiants désireux d'entreprendre une seconde ou une troisième année d'études.

Le montant des bourses consiste en une somme de \$3,900 pour une année d'étude de douze mois, à laquelle s'ajoute le paiement des frais de scolarité de l'étudiant à l'université. Les étudiants ayant des enfants à charge reçoivent également une allocation supplémentaire de \$600 pour chacun d'eux.

La Société a accordé des bourses à neuf étudiants des écoles d'architecture du Canada pour leur permettre d'aller en Europe étudier l'architecture du milieu. Avant leur départ, ces étudiants ont travaillé pendant deux semaines à la Division de l'architecture et de l'urbanisme et, à leur retour, pendant huit semaines à la réalisation d'un projet particulier.

DESIGN, PLANNING AND CONSTRUCTION

During 1972 the Corporation continued to provide architectural and planning services for Federal-Provincial partnerships, departments and agencies of the Federal Government and provincial and municipal governments.

Design work was completed and contract documents prepared on 19 Federal-Provincial housing projects for senior citizens, comprising 456 dwelling units, in Nova Scotia, Saskatchewan and the Northwest Territories.

Design work, in cooperation with architectural consultants, was completed for a 79-unit project in Saanich, British Columbia, for low-income families and senior citizens. The majority of the units have been designed to accommodate handicapped persons. Consultant architects undertook design work for a 120-unit project for senior citizens in Saskatoon, Saskatchewan.

While the Corporation continued to provide design service on behalf of the Federal-Provincial partnership, a substantial number of units were being provided by means of proposal calls whereby proponents would build houses based on their own designs. A further refinement of the technique was introduced in Halifax, Nova Scotia, where proponents were invited to describe the design of their building using their own land, with a view to entering into a staged agreement for full design and ultimately a construction contract. Two hundred and fifty units were initially required but the response was so successful that three design and construction contracts are now under way for 527 units. In Vancouver, the City has called tenders on behalf of the partnership for a large contract for 565 units which, it is anticipated, will be awarded early in 1973.

The Corporation provided consultant design service for the Province of New Brunswick on a 50-unit low-rental housing project at Moncton.

In 1972 the Corporation implemented revised lending requirements in the vicinity of airports and the publication *New Housing and Airport Noise* was given wide distribution. As part of the lending requirements will be concerned with improving noise insulation qualities for residential construction, the Corporation, at the request of the National Research Council, undertook the design work for an experimental building which is under construction at Ottawa International Airport.

L'ARCHITECTURE, L'URBANISME ET LA CONSTRUCTION

Au cours de 1972, la Société a continué à fournir des services dans les domaines de l'architecture et de l'urbanisme aux associations fédérales-provinciales, aux ministères et organismes du gouvernement fédéral ainsi qu'aux gouvernements provinciaux et aux administrations municipales.

Les plans ont été achevés et les documents contractuels ont été préparés à l'égard de 19 projets fédéraux-provinciaux prévoyant la construction de 456 logements destinés aux personnes âgées, en Nouvelle-Écosse, en Saskatchewan et dans les Territoires du Nord-Ouest.

En collaboration avec des architectes conseils, ont été achevés les plans d'un ensemble de 79 logements à réaliser à Saanich, en Colombie-Britannique, pour loger des familles à revenu modique et des personnes âgées. La majorité de ces logements ont été conçus de façon à être habités par des handicapés. Des architectes conseils ont entrepris de dresser les plans de 120 unités de logement pour gens âgés, à Saskatoon, en Saskatchewan.

Un très grand nombre de logements ont été mis en chantier à la suite d'appels d'offres stipulant que les entrepreneurs intéressés devraient proposer de construire des maisons d'après leurs propres plans. A Halifax, on a invité les entrepreneurs à fournir une description des plans des constructions qu'ils exécuteraient sur du terrain leur appartenant, avant d'être invités à proposer des plans complets et enfin conclure un contrat de construction. Au début, on avait évalué à 250 le nombre de logements requis, mais présentement, trois contrats sont en voie d'exécution et portent sur les plans et la construction de 527 logements. A Vancouver, la ville a demandé des soumissions au nom des gouvernements associés à l'égard d'un important contrat qui, selon les prévisions, sera adjugé au début de 1973 et portera sur 565 logements.

La Société a fourni les services de ses experts à la province du Nouveau-Brunswick pour dresser les plans d'un ensemble de 50 logements à bas loyer qui doit être réalisé à Moncton.

En 1972, la Société a mis en vigueur des exigences révisées concernant le consentement de prêts dans le voisinage des aéroports et la publication *Nouveaux secteurs résidentiels* à

Construction commenced during the year on Federal-Provincial low-rental housing projects comprising 1,711 dwelling units in all provinces and territories except New Brunswick, Quebec and Ontario.

In Vancouver, tenders were called for a 500-unit senior citizens' project, and construction commenced on a 100-unit project for low-income families and a 146-unit hostel for senior citizens. Financing for the three projects is under Section 40 of the National Housing Act.

In Penticton, tenders were called for a 126-unit apartment building for senior citizens to be financed under Section 40 of the National Housing Act. The building is part of the Penticton Retirement Centre Complex which provides partial care accommodation as well as a recreation centre. Construction was underway for an 11-storey high-rise building containing 93 units for senior citizens in Moose Jaw.

As in former years, high prices were encountered late in the year as a result of a high rate of building construction, and inflation generally. A number of projects will be put out to tender again early in 1973 at which time it is anticipated a more favourable bidding climate will prevail.

A contract was awarded in February, 1972, for a 25-unit permanent married quarters project for the Department of National Defence at Chilliwack, British Columbia. Designs have been completed for 250 units at Valcartier, Quebec.

In cooperation with the Provinces of Saskatchewan and Nova Scotia, 28 projects ranging in size from 10 to 40 units were started under the Federal-Provincial partnership arrangement to provide accommodation for low-income families and senior citizens in smaller communities. Three projects comprising 40 units commenced under similar arrangements with the Territorial Government of the Yukon.

proximité des aéroports a fait l'objet d'une vaste diffusion. Étant donné que les exigences relatives aux prêts tendront à améliorer l'insonorisation des constructions à vocation résidentielle, la Société, à la demande du Conseil national de recherches, a entrepris de tracer les plans d'un bâtiment expérimental présentement en voie de construction à l'aéroport international d'Ottawa.

A la suite d'accords conclus entre le gouvernement fédéral et celui d'une province, 1,711 logements à bas loyer ont été mis en chantier dans toutes les provinces et territoires, sauf au Nouveau-Brunswick, au Québec et en Ontario.

A Vancouver, un appel d'offres a été lancé pour réaliser 500 logements destinés aux gens âgés et 100 logements pour familles à revenu modique ainsi qu'une résidence de 146 places pour personnes âgées ont été mis en chantier. Le financement de ces trois projets s'est effectué selon les dispositions de l'article 40 de la LNH.

A Penticton, on a demandé des soumissions pour la construction d'un immeuble devant contenir 126 appartements destinés aux personnes âgées et dont le financement serait assuré aux termes de l'article 40 de la Loi nationale sur l'habitation. Cet immeuble fait partie du Penticton Retirement Centre Complex. A Moose Jaw, enfin, on a mis en chantier un édifice de 11 étages qui comprendra 93 logements pour personnes âgées.

Les prix ont augmenté à la fin de l'année par suite du volume élevé de construction et du climat inflationniste. On demandera de nouvelles soumissions pour un certain nombre de projets au début de 1973 et, à ce moment-là, on prévoit que le climat économique sera plus favorable.

Un contrat a été adjugé au mois de février 1972 en vue d'aménager 25 habitations destinées aux militaires mariés, à Chilliwack (C.-B.), pour le compte du ministère de la Défense nationale. Par ailleurs, on a terminé les plans de 250 logements qui seront construits à Valcartier, au Québec.

En collaboration avec les provinces de la Saskatchewan et de la Nouvelle-Écosse, 28 ensembles variant de 10 à 40 logements ont été mis en chantier, afin de procurer un logement aux familles à faible revenu et aux gens âgés des collectivités de moindre importance. En vertu d'accords semblables, trois projets comprenant 40 logements sont en voie de réalisation dans le Territoire du Yukon.

Inspections

446,809 inspections of houses and 31,822 visits to apartments were made during the year to ensure compliance with the prescribed standards of construction which are based on the National Building Code, and in conformity with the approved plans and specifications. Additionally, there were 19,431 inspections of existing dwellings. Increases to inspection staff across Canada reflect the changing volume of housing now under construction. Most of this staff increase has been made under the Canada Manpower Training Programme, thereby providing for Corporation requirements while redirecting and improving skills which allow the individuals involved to take a productive role in our part of the housing programme.

A townhouse project in Calgary, Oxford Mews, financed under the NHA and designed by Jack Long.

Inspections

La Société a fait inspecter 446,809 maisons et 31,822 appartements, au cours de l'année, pour s'assurer de leur conformité aux normes prescrites selon le Code national du bâtiment ainsi qu'aux plans et cahiers des charges approuvés. Elle a aussi fait inspecter 19,431 maisons existantes.

L'augmentation du nombre d'inspecteurs de la Société au Canada est une conséquence de l'accroissement du volume de construction d'habitations. Une grande partie de ce nouveau personnel a pu être recruté grâce au programme fédéral de formation de la main-d'œuvre qui, tout en répondant aux besoins de la Société, a permis d'affecter des spécialistes à de nouvelles tâches, d'améliorer leur compétence et de leur faire jouer un rôle des plus utile dans la réalisation de nos programmes de logement.

Le projet « Oxford Mews », réalisé par Jack Long à Calgary, a été financé aux termes de la LNH et consiste en une série de « townhouses » entourées de jardins.

Photo: CMHC/SCHL



FINANCIAL POSITION

During 1972 the Corporation continued to act as the agent of the Federal Government in the making of loans and investments under the terms of the National Housing Act and within the authorization contained in the Capital Budget for the year 1972. In addition, the Corporation maintained responsibilities on behalf of the Minister in the making of grants and subsidies from approved appropriations and in rendering services to other Government departments and to the insurance funds.

The Corporation derives its principal income from the margin between interest earned on loans and investments, and interest paid on funds borrowed from Government to finance these operations. From this margin, all administrative expenses and any deficit incurred on the operation of Corporation-owned assets are paid. Income tax is paid on the surplus and the balance transferred to the Reserve Fund. Under the terms of the Central Mortgage and Housing Corporation Act, the balance in the Reserve Fund cannot exceed \$5 million, and any amount in excess of this sum is credited to the Receiver General.

The Balance Sheet of the Corporation as at December 31, 1972 (Statement I) shows that the assets of the Corporation totalled \$6.24 billion, an increase of 11 per cent over the previous year. For the most part, these assets are represented by mortgages, debentures and other evidences of debt resulting from various lending programmes.

The Statement of Net Income for the year ended December 31, 1972 (Statement II) shows that after charging all administrative and other expenses, the Corporation achieved a net income of \$3.2 million. During 1972, the Corporation continued to devote a major portion of the lending activity to programmes which carry a preferred interest rate. For such loans there is a lower interest margin between the lending rate of the Corporation and the applicable rate at which the Corporation must borrow to finance these loans. This fact, together with an increased deficit on Real Estate operations and an increase in Administrative Salaries and Expenses, contributed to a decrease in net income of 43.2 per cent from the previous year.

After transferring the net income to the Reserve Fund (Statement III), and adding to it \$2.2 million realized from the sale of assets acquired from the Government of Canada, the sum of

LA SITUATION FINANCIÈRE

Au cours de l'année 1972, la Société a continué d'être l'agent du gouvernement fédéral pour le consentement de prêts et l'investissement de capitaux selon les termes de la Loi nationale sur l'habitation et dans les limites de son budget en immobilisations pour l'année 1972. De plus, au nom du Ministre, la Société a conservé ses attributions relatives au consentement des subventions selon les crédits budgétaires approuvés et a continué de rendre des services aux autres ministères du gouvernement ainsi qu'aux fonds d'assurance.

La Société retire son principal revenu de la marge entre l'intérêt gagné sur les prêts et les investissements et l'intérêt qu'elle paie sur les fonds empruntés au gouvernement pour financer ces activités. De cette marge, la Société paie toutes les dépenses administratives et tout déficit occasionné par l'exploitation de ses propres biens. L'impôt sur le revenu est payé à même le surplus et le reste est viré au fonds de réserve. Selon les termes de la Loi sur la Société centrale d'hypothèques et de logement, le solde du fonds de réserve ne peut pas dépasser cinq millions de dollars et tout montant excédentaire est porté au crédit du receveur général.

Le bilan de la Société en date du 31 décembre 1972 (État I) révèle que l'actif de la Société se chiffre par 6.24 milliards de dollars, soit une hausse de 11 p. 100 par rapport à l'an dernier. La plus grande partie de cet actif est constituée de prêts hypothécaires, d'obligations et d'autres reconnaissances de dettes résultant de divers programmes de prêts.

L'état du revenu net pour l'année qui a pris fin le 31 décembre 1972 (État II), indique qu'après avoir tenu compte de toutes les dépenses administratives et autres, la Société accuse un revenu net de 3.2 millions. En 1972, un plus fort pourcentage des prêts a encore été affecté aux programmes qui bénéficient d'un taux d'intérêt privilégié. Pour ces prêts, la marge d'intérêt susmentionnée est moins grande et si l'on ajoute à ce fait l'accroissement du déficit au compte des transactions immobilières ainsi qu'une augmentation des salaires et dépenses d'administration, on découvre les causes de la diminution du revenu net, soit de 43.2 p. 100, par rapport à l'année précédente.

Après avoir viré le revenu net au fonds de réserve (État III) et y avoir ajouté 2.2 millions réalisés par la vente d'immeubles acquis du

\$5.3 million, with income tax of \$7.5 million, brought to \$12.8 million the total amount credited to the Receiver General for the year.

During the year 1972 the Corporation was reimbursed to the extent of \$84.9 million for expenditures made on behalf of the Minister in respect of grants, subsidies and losses. Details of the various classifications are given under Statement of Account with the Minister (Statement IV).

As at December 31, 1972, the total assets of the insurance and guarantee funds (Statement IX) amounted to \$353.2 million. Of this amount, \$342.3 million applied to the Mortgage Insurance Fund.

gouvernement du Canada, la somme de 5.3 millions et les 7.5 millions payés en impôt sur le revenu constituent le total de 12.8 millions portés au crédit du receveur général.

Au cours de l'année, la Société a obtenu un remboursement de 84.9 millions pour les dépenses faites au nom du Ministre à l'égard des subventions et des pertes d'exploitation. Les détails à ce sujet se trouvent dans l'état du compte avec le Ministre (État IV).

Le 31 décembre 1972, l'actif total du fonds d'assurance et du fonds de garantie (État IX), s'élevait à 353.2 millions de dollars. De ce montant, 342.3 millions s'appliquaient au fonds d'assurance hypothécaire.

Les Jardins des Seigneurs, an NHA-financed development in Ste-Foy, Quebec.

Les Jardins des Seigneurs, un autre ensemble financé aux termes de la LNH à Sainte-Foy, Québec.

Photo: CMHC/SCHL



ORGANIZATION AND STAFF

The Corporation administers its varied activities under the National Housing Act through a system of 70 offices throughout the country. The Head Office of the Corporation is in Ottawa and there are five Regional Offices located in Halifax, Montreal, Toronto, Winnipeg and Vancouver which have functional responsibilities for the local offices within their Region.

In January, the Board of Directors authorized a comprehensive review of the Corporation's organization. The objective of the review is to ensure that the organization is designed to facilitate the attainment of corporate goals with respect to housing programme management, and service to the increasing number and variety of its clients in the broad field of housing.

Recommendations for organizational change, based upon principles and considerations outlined in a series of progress reports to management and the Board of Directors during the year, will be presented in February. The first phases of implementation will follow in the first half of 1973.

The number of regular and temporary employees at the end of the year was 2,703 compared with 2,476 at the end of 1971.

The President and members of the Board of Directors recognize and are most appreciative of the loyal and efficient manner in which the employees performed their duties during 1972.

L'ORGANISATION ET LE PERSONNEL

La Société s'acquitte de ses diverses fonctions, aux termes de la Loi nationale sur l'habitation, par l'entremise de ses 70 bureaux à travers le pays. Le Siège se trouve à Ottawa et les cinq bureaux régionaux situés respectivement à Halifax, Montréal, Toronto, Winnipeg et Vancouver assument la responsabilité du fonctionnement des bureaux qui tombent sous leur juridiction.

Au mois de janvier, le conseil d'administration autorisait une étude complète de l'organisation de la Société. Cette étude a pour objet d'assurer que l'organisation est conçue de façon à faciliter la réalisation des buts de la Société en ce qui a trait à l'application et à la gestion des programmes d'habitation ainsi qu'aux services qu'elle doit rendre à un nombre et une variété toujours plus considérables de personnes, dans le vaste domaine de l'habitation.

Des recommandations relatives aux changements à apporter à l'organisation, d'après les principes et considérations exposés dans une série de rapports présentés périodiquement à la direction et au conseil d'administration au cours de l'année, seront formulées en février. La mise à exécution des changements, au moins dans ses premières phases, s'effectuera au cours du premier semestre de 1973.

A la fin de l'année, la Société comptait 2,703 employés réguliers et temporaires comparative-ment à 2,476 à la fin de 1971.

Le président et les membres du conseil d'administration apprécient vivement la façon loyale et efficace dont les employés se sont acquittés de leurs fonctions au cours de l'année 1972.

LEGISLATION AND POLICY

There were no legislative changes to the National Housing Act in 1972.

In August, the National Housing Loan Regulations were amended as follows:

Maximum Loan Amounts

The maximum NHA loan for family housing units in single-detached, semi-detached and row-housing form was increased from \$25,000 to \$30,000 for new homes, and from \$18,000 to \$23,000 for existing housing.

The maximum NHA loan for apartment rental units has been increased from \$18,000 to \$20,000 per unit, and for condominium or cooperative units in apartment form, the maximum loan has been increased from \$18,000 to \$23,000 per unit.

The maximum NHA loan for hostel accommodation for students has been increased from \$7,000 to \$8,000 per hostel bed. For hostels accommodating all other types of tenants, the maximum NHA loan has been increased from \$7,000 to \$10,000 per hostel bed.

Loan Ratio

For home-ownership units (except duplex or semi-detached units), the loan ratio is now 95 per cent of lending value. For duplex or semi-detached units, the loan ratio is 95 per cent of one-half of lending value, plus 90 per cent of the other half.

Additional Facilities

For projects including added amenities and facilities that go beyond those usually found in a residential development, and which are acceptable to the Corporation, the loan may exceed the maximum amounts by the lesser of:

LA LÉGISLATION ET LA POLITIQUE

Aucune modification n'a été apportée à la Loi nationale sur l'habitation au cours de 1972.

Au mois d'août, on a apporté les changements suivants aux Règlements nationaux visant les prêts pour l'habitation.

Montant maximal des prêts

Le montant maximal d'un prêt consenti aux termes de la LNH pour une maison unifamiliale, une maison jumelée ou en bande a été porté de \$25,000 à \$30,000, dans le cas d'une maison nouvelle, et de \$18,000 à \$23,000 pour une maison existante.

Le montant maximal d'un prêt consenti aux termes de la LNH pour un appartement a été porté de \$18,000 à \$20,000 par logement et, dans le cas des logements en copropriété ou des appartements construits selon le régime coopératif, le prêt maximal a été porté de \$18,000 à \$23,000 par logement.

Dans le cas des résidences collectives pour étudiants, le montant maximal d'un prêt consenti aux termes de la LNH a été porté de \$7,000 à \$8,000 par personne logée. Pour les résidences collectives destinées à tous les autres genres de locataires, le prêt maximal a été porté de \$7,000 à \$10,000 par personne logée.

Pourcentage des prêts

Dans le cas des logements que le propriétaire doit occuper (sauf un duplex ou un logement jumelé), le pourcentage du prêt est porté à 95 pour cent de la valeur d'emprunt. Pour les duplex ou les logements jumelés, le pourcentage du prêt est égal à 95 pour cent de la moitié de la valeur d'emprunt, plus 90 pour cent de l'autre moitié.

Services supplémentaires

Pour les ensembles d'habitations comprenant des commodités ou services supplémentaires jugés acceptables par la Société, le montant du prêt peut dépasser le montant maximal du moins élevé de:

- (i) 90 per cent of the lending value of the additional facilities, or
- (ii) 15 per cent of the applicable maxima.

Gross Debt Service

The maximum gross debt service ratio has been increased from 27 per cent to 30 per cent of the borrower's income for single-family units, and from 39 per cent to 42 per cent in the case of a duplex or semi-detached structure. In establishing the borrower's income, the lender may include a portion or all of the spouse's income.

Interest Rates

The interest rate for Corporation loans under Section 58 on new and existing housing remained at 8¾ per cent throughout 1972. The interest rate for home improvement loans increased several times from the January level of 8¾ per cent; 9¾ per cent in April; 9½ per cent in July and 9¾ per cent in October. The interest rate for low-rental housing under Section 15 and student housing under Section 47 decreased from the January level of 7½ per cent to 7 per cent in February but increased to 7½ per cent in April and to 7¾ per cent in July.

- (i) 90 pour cent de la valeur d'emprunt des services supplémentaires ou
- (ii) 15 pour cent du maximum applicable.

Amortissement de la dette

Le pourcentage maximal admissible pour l'amortissement de la dette hypothécaire a été porté de 27 à 30 pour cent du revenu de l'emprunteur, dans le cas d'une maison unifamiliale, et de 39 à 42 pour cent dans le cas d'un duplex ou de logements jumelés. Pour le calcul du revenu de l'emprunteur, le prêteur peut tenir compte d'une partie ou de la totalité du revenu du conjoint.

Taux d'intérêt

Le taux d'intérêt exigé par la Société à l'égard des prêts qu'elle consent aux termes de l'article 58, pour la construction d'habitations et pour des habitations existantes, est resté à 8¾ pour cent pendant toute l'année 1972. Dans le cas des prêts pour l'amélioration de maisons, le taux d'intérêt est passé successivement de 8¾ pour cent en janvier à 9¾ pour cent en avril, à 9½ pour cent en juillet et à 9¾ pour cent en octobre. Le taux d'intérêt à l'égard des logements à loyer modique (article 15) et des logements pour étudiants (article 47) passa de 7½ pour cent en janvier à 7 pour cent en février, mais il remonta à 7½ pour cent en avril et à 7¾ pour cent en juillet.

CENTRAL MORTGAGE AND HOUSING CORPORATION

Central Mortgage and Housing Corporation is a Federal Crown Corporation incorporated by Act of Parliament in 1945 (RSC 1952, c.46). Under this Act, the National Housing Act, 1954, subsequent amendments and earlier Housing Acts, the Corporation is empowered to:

Insure mortgage loans made by banks, life insurance, trust and loan companies and other approved lenders on new and existing housing; (NHA Sections 5, 6)

Make mortgage loans to borrowers unable to obtain insured loans from private lenders on new and existing housing; (NHA Section 58)

Make mortgage loans on low-rental housing projects; (NHA Section 15)

Makes loans to universities, cooperative associations, charitable corporations, vocational and technical schools, training hospitals, schools for special groups of handicapped persons, provinces or their agencies, municipalities or their agencies, to assist in providing accommodation for resident students and married students and their families; (NHA Section 47)

Make loans to provinces, municipalities or municipal sewerage corporations to assist in the construction or expansion of sewage treatment projects for the control of water and soil pollution; (NHA Section 51)

Provide insurance to banks on loans made for home improvement, and guarantee returns from moderate-rental housing projects built by life insurance companies and private investors; (NHA Sections 13, 14, 28, 29, 34)

Buy and sell insured mortgage loans, make loans to mortgage lenders on the security of mortgages and purchase the debentures of lending institutions; (NHA Section 10) (CMHC Act, Section 28)

Assist provinces and municipalities to redevelop and rehabilitate urban renewal areas in accordance with an official plan; (NHA Section 22)

Make long-term loans to provinces, municipalities or their agencies for the construction or acquisition of housing projects; arrange under a Federal-Provincial partnership agreement to build and operate public housing projects; make loans to assemble land for residential

LA SOCIÉTÉ CENTRALE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

La Société centrale d'hypothèques et de logement est une compagnie de la Couronne fédérale, constituée par une Loi du Parlement, en 1945 (SRC 1952, chap. 46). Aux termes de cette Loi, de la Loi nationale de 1954 sur l'habitation, des amendements apportés par la suite et des lois antérieures sur l'habitation, la Société a les pouvoirs suivants:

D'assurer des prêts hypothécaires consentis par les banques, les compagnies d'assurance sur la vie, les compagnies de fiducie et de prêts et d'autres prêteurs agréés, pour la construction de logements et pour l'achat de logements existants (LNH, Articles 5, 6)

De consentir des prêts hypothécaires aux emprunteurs qui ne peuvent obtenir un prêt assuré des prêteurs du secteur privé pour la construction de logements et pour l'achat de logements existants (LNH, Article 58)

De consentir des prêts hypothécaires pour des logements à bas loyer (LNH, Article 15)

De consentir des prêts aux universités, associations coopératives, sociétés de charité, écoles de formation professionnelle et technique, hôpitaux, écoles établies pour des groupes spéciaux de personnes handicapées, aux provinces et municipalités ou à des organismes de celles-ci, en vue d'aider à fournir des logements aux étudiants en résidence ainsi qu'aux étudiants mariés et à leur famille (LNH, Article 47)

De consentir des prêts aux provinces, municipalités et corporations municipales de système d'égout pour aider à l'épuration des eaux-vannes, en vue d'enrayer la pollution de l'eau et du sol (LNH, Article 51)

De donner une assurance aux banques à l'égard des prêts pour l'amélioration de maisons, et de garantir aux compagnies d'assurance sur la vie et aux investisseurs particuliers, un revenu sur les logements à loyer modique qu'ils construisent (LNH, Articles 13, 14, 28, 29, 34)

D'acheter et de vendre des prêts hypothécaires assurés, de consentir des prêts aux prêteurs hypothécaires sur garantie d'hypothèques et d'acheter les obligations des prêteurs (LNH, Article 10) (Loi SCHL, Article 28)

D'aider les provinces et les municipalités à réaménager et à restaurer, suivant un plan

purposes; and provide grants to aid in meeting losses; (NHA Sections 40, 42, 43, 44)

Construct, own and manage housing projects on its own account and on behalf of Federal Government departments and agencies; (NHA Section 55) (CMHC Act, Section 29)

Encourage the development of better housing and sound community planning and, in carrying out this responsibility, to undertake or arrange for studies and research on technical, economic and social aspects of housing; (NHA Sections 35, 36, 37).

officiel, certains secteurs choisis à ces fins (LNH, Article 22)

De consentir des prêts à long terme aux provinces, aux municipalités ou à un organisme de celles-ci pour la construction ou l'acquisition d'habitations; de conclure une entente avec le gouvernement d'une province, pour construire et exploiter des logements sociaux; de consentir des prêts pour l'aménagement de terrains à des fins d'habitation et de verser des subventions pour aider à payer les pertes d'exploitation (LNH, Articles 40, 42, 43, 44)

De construire, posséder et gérer des logements pour son compte et pour le compte de ministères et d'organismes fédéraux (LNH, Article 55) (Loi SCHL, Article 29)

D'encourager l'amélioration du logement et de l'urbanisme et d'entreprendre ou de faire effectuer des études et des recherches sur les aspects technique, économique et social du logement (LNH, Articles 35, 36, 37).



Photo: CMHC/SCHL

Deltita Gardens, an NHA-financed family housing project in North Delta, British Columbia. Designed by Thomas Vancouver.

Les habitations familiales « Deltita Gardens » ont été réalisées à North Delta, en Colombie-Britannique, par Thomas Vancouver et aux termes de la LNH.

Auditors' Report

To The Honourable
the Minister of State
for Urban Affairs

Rapport des vérificateurs

A l'honorable
Ministre d'État chargé
des Affaires urbaines

We have examined the balance sheet of Central Mortgage and Housing Corporation as at December 31, 1972, and the statements of net income, reserve fund and insurance and guarantee funds for the year ended on that date. Our examination included a general review of the accounting procedures and such tests of accounting records and other supporting evidence as we considered necessary in the circumstances.

In our opinion, proper books of account have been kept and the transactions of the Corporation that have come under our notice have been within the powers of the Corporation.

In our opinion, the accompanying statements are in agreement with the books of account of the Corporation and present a true and fair view of the state of affairs of the Corporation as at December 31, 1972, and the results of its operations for the year ended on that date, in accordance with generally accepted accounting principles applied on a basis consistent with that of the preceding year.

Yvon Normandin, C.A.
of the firm
Bastien, Ménard, Normandin,
Séguin & Associés

W. J. Blakely, C.A.
of the firm
Thorne Gunn & Co.

Ottawa, February 15, 1973

Nous avons examiné le bilan de la Société centrale d'hypothèques et de logement au 31 décembre 1972, ainsi que les états du revenu net, fonds de réserve et fonds d'assurance et de garantie pour l'année terminée à cette date. Notre examen a comporté une revue générale des méthodes de comptabilité et tels sondages des livres et des pièces justificatives que nous avons jugés nécessaires dans les circonstances.

A notre avis, des livres de comptes adéquats ont été tenus et les opérations de la Société venues à notre connaissance étaient de la compétence de la Société.

A notre avis, les états ci-annexés sont conformes aux livres de comptes de la Société et présentent un aperçu juste et fidèle de la situation financière de la Société au 31 décembre 1972 et du résultat de ses opérations pour l'année terminée à cette date, suivant les principes comptables généralement reconnus et appliqués de la même manière qu'au cours de l'année précédente.

Yvon Normandin, C.A.
de la firme
Bastien, Ménard, Normandin,
Séguin & Associés

W. J. Blakely, C.A.
de la firme
Thorne Gunn & Cie

Ottawa, le 15 février 1973

Central Mortgage and Housing Corporation

Balance Sheet

December 31, 1972

(with comparative figures for 1971)

Société centrale d'hypothèques et de logement

Bilan

au 31 décembre 1972

(avec chiffres comparatifs pour 1971)

Assets	Actif	1972	
Cash	Encaisse	\$ 9,473,790	\$ 8,601,222
Accounts Receivable: Due from the Minister — Statement IV Other	Comptes à recevoir: Dû par le ministre — État IV Autres	11,903,920 243,575	12,911,222
Other Assets	Autres actifs	2,976,293	3,011,222
Loans Statement V	Prêts État V	5,805,387,649	5,279,281,222
Investment under Federal-Provincial Agreements Statement VII	Placements en vertu d'ententes fédérales-provinciales État VII	292,984,820	259,421,222
Real Estate at cost, less accumulated depreciation (1972 — \$25,765,817; 1971 — \$24,083,833) Statement VI	Immeubles au prix coûtant, moins l'amortissement accumulé (1972 — \$25,765,817; 1971 — \$24,083,833) État VI	51,903,070	49,861,222
Agreements for Sale and Mortgages arising from sales of real estate, at cost, including accrued interest	Conventions de vente et prêts hypothécaires résultant de ventes d'immeubles, au prix coûtant, y compris l'intérêt couru	59,438,794	67,421,222
Business Premises, Office Furniture and Equipment at cost, less accumulated depreciation (1972 — \$5,399,944; 1971 — \$4,859,928)	Immeubles à l'usage de la Société, mobiliier de bureau et équipement au prix coûtant, moins l'amortissement accumulé (1972 — \$5,399,944; 1971 — \$4,859,928)	4,917,234	4,681,222
		<u>\$6,239,229,145</u>	<u>\$5,685,433,222</u>
Assets of the Insurance and Guarantee Funds Statement IX	Actif des fonds d'assurance et de garantie État IX	<u>\$ 353,193,310</u>	<u>\$ 321,660,222</u>

H. W. Hignett
President/Président

Assets	Passif	1972	1971
Accounts Payable and Accrued Liabilities:	Comptes à payer et passif couru:		
Due to the Receiver General:	Dû au receveur général:		
Income Tax	Impôt sur le revenu	\$ 2,353,206	\$ 262,248
Excess in Reserve Fund	Excédent du fonds de réserve	5,342,070	9,791,748
Other	Autres	9,880,971	7,971,590
Deposits, Contractors' Holdbacks and Deferred Income	Dépôts, retenues d'entrepreneurs et revenu à reporter	6,766,341	7,455,553
Borrowings from the Government of Canada	Emprunts au gouvernement du Canada		
Statement VIII	État VIII	6,166,983,579	5,609,123,887
Deferred Profits	Profits à reporter		
on sales of real estate	sur ventes d'immeubles	17,902,978	20,828,045
Reserve Fund	Fonds de réserve		
Statement III	État III	5,000,000	5,000,000
Capital	Capital		
Authorized and fully paid by the Government of Canada	Autorisé et payé par le gouvernement du Canada	25,000,000	25,000,000
		<u>\$6,239,229,145</u>	<u>\$5,685,433,071</u>
Reserves of the Insurance and Guarantee Funds	Réserves des fonds d'assurance et de garantie		
Statement IX	État IX	\$ 353,193,310	\$ 321,660,814

enard G. Peskett, C.A.
 Chef Accountant/Comptable en chef

Statement of Net Income

État du revenu net

Loans:
Interest earned from borrowers
Interest charged by the Government of Canada

Prêts:
Revenu-intérêt
Intérêt débité par le gouvernement du Canada

Federal-Provincial Agreements:
Interest earned on agreements
Interest charged by the Government of Canada

Ententes fédérales-provinciales:
Revenu-intérêt
Intérêt débité par le gouvernement du Canada

Agreements for Sale and Mortgages:
Interest earned from purchasers
Interest charged by the Government of Canada

Conventions de vente et prêts hypothécaires:
Revenu-intérêt
Intérêt débité par le gouvernement du Canada

Real Estate:
Rental revenue from tenants
Maintenance and other property expense, including
interest charged by the Government of Canada
(1972 — \$2,066,518; 1971 — \$2,062,089)

Immeubles:
Revenu-loyer
Entretien et autres frais d'exploitation des
immeubles, y compris l'intérêt débité par le
gouvernement du Canada
(1972 — \$2,066,518; 1971 — \$2,062,089)

Application Fees Earned on Mortgage Loans

**Droits de demande sur les prêts
hypothécaires**

**Profit Realized on Disposal of Corporation
Owned Real Estate**

**Profit réalisé sur ventes d'immeubles
appartenant à la Société**

Fees Earned for Services to Insurance Funds

Frais imputés aux fonds d'assurance

**Fees Earned for Services to Government
Departments**

Frais imputés à différents ministères

**Interest Earned on Government of Canada
Short Term Securities**

**Intérêt sur titres à court terme du
gouvernement du Canada**

Other Income

Autres revenus

Less: Administrative Expenses:
Salaries and staff benefits
Other

Moins: Frais d'administration:
Salaires et contributions sociales
Divers

Losses on Insured Corporation Loans

Pertes sur prêts assurés

Net Income before Income Tax

Revenu net avant impôt sur le revenu

Income Tax

Impôt sur le revenu

Net Income
transferred to Reserve Fund

Revenu net
viré au fonds de réserve

Notes:
Expenses include:
Depreciation
Directors' remuneration

Notes:
Les frais incluent:
Amortissement
Rémunération des administrateurs

Year ended December 31, 1972
Année terminée le 31 décembre 1972

Year ended December 31, 1971
Année terminée le 31 décembre 1971

\$376,811,044		\$327,185,921	
340,525,147	\$36,285,897	290,319,678	\$36,866,243
15,400,918		13,607,278	
15,177,004	223,914	13,134,555	472,723
3,917,132		4,292,462	
898,175	3,018,957	987,127	3,305,335
10,684,408		10,359,677	
14,831,106	(4,146,698)	12,427,186	(2,067,509)
	5,527,747		4,974,616
	974,968		900,873
	1,196,508		679,349
	1,384,193		1,200,752
	604,960		332,830
	231,796		244,206
	45,302,242		46,909,418
26,571,325		23,415,082	
7,942,104		8,220,326	
34,513,429		31,635,408	
122,592	34,636,021	15,905	31,651,313
	10,666,221		15,258,105
	7,484,000		7,826,000
	<u>\$ 3,182,221</u>		<u>\$ 7,432,105</u>
1972		1971	
\$ 2,377,377		\$ 2,275,855	
\$ 46,799		\$ 57,284	

Reserve Fund**Fonds de réserve****Balance, January 1****Solde le 1er janvier**

Net income for the year

Revenu net pour l'année

Profits realized on sales of assets acquired without
cost from the Government of CanadaProfits réalisés sur les ventes d'immeubles acquis
à titre gratuit du gouvernement du CanadaExcess over statutory limitation, transferred to the
credit of the Receiver GeneralExcédent sur la limite statutaire, viré au crédit du
receveur général**Balance, December 31****Solde le 31 décembre****Statement of Account
with the Minister****État du compte
avec le Ministre**Payments to Municipalities to assist in
urban renewal schemesPaiements aux municipalités pour aider à des
programmes de rénovation urbaineForgiveness portion of payments due
by Municipalities on loans for
sewage treatment projectsRemises sur les paiements dus par les
municipalités à l'égard des prêts pour des
programmes d'épuration des eaux-vannesPayments to public housing agencies
for losses on operationsPaiements à des organismes de logement public
pour compenser les pertes d'exploitationCorporation's share of net losses arising from
Federal-Provincial agreementsPart des pertes nettes exigibles de la Société
par suite d'accords fédéraux-provinciauxPayments for housing research and
community planningPaiements pour la recherche sur
l'habitation et l'urbanisme

Other

Autres

1972	1971
\$ 5,000,000	\$ 5,000,000
3,182,221	7,432,105
2,159,849	2,359,643
10,342,070	14,791,748
5,342,070	9,791,748
<u>\$ 5,000,000</u>	<u>\$ 5,000,000</u>

Statement/État IV

For the year 1972 Pour l'année 1972	For the year 1972 Pour l'année 1972	December 31, 1972 31 décembre 1972	December 31, 1971 31 décembre 1971
Paid on behalf of the Minister	Reimbursed by the Minister	Balance	Balance
Payé au nom du ministre	Remboursé par le ministre	Solde	Solde
\$20,688,017	\$23,733,638	\$ 4,988,458	\$ 8,034,079
23,123,913	23,718,012		594,099
21,744,120	23,430,543	353,099	2,039,522
10,913,211	6,498,389	4,580,747	165,925
6,854,566	6,845,359	1,996,149	1,986,942
596,013	699,991	(14,533)	89,445
<u>\$83,919,840</u>	<u>\$84,925,932</u>	<u>\$11,903,920</u>	<u>\$12,910,012</u>

Loans

Prêts

Uninsured Loans:

Homeowners (NHA 1944) — Corporation's share of loans made jointly with Lending Institutions

Homeowners (NHA 1944)

Low Rental Housing

Rental Guarantee Contracts

Primary Industry Housing

Student Housing

Municipal Sewage Treatment Projects

Land Assembly

Public Housing

Urban Renewal

Insured Loans:

Made directly by the Corporation

Made by agents of the Corporation

Purchased from Approved Lenders

Accrued interest

Prêts non assurés:

Propriétaires-occupants (LNH 1944) — participation de la Société aux prêts consentis conjointement avec des institutions prêteuses

Propriétaires-occupants (LNH 1944)

Logements à loyer modique

Comportant un contrat de garantie de loyer

Industries primaires

Logement d'étudiants

Projets municipaux d'épuration des eaux-vannes

Aménagement de terrain

Logement public

Rénovation urbaine

Prêts assurés:

Consentis directement par la Société

Consentis par des agents de la Société

Acquis de prêteurs agréés

Intérêt couru

Real Estate

Immeubles

Constructed by the Corporation or acquired from the Government of Canada:

Single houses

Row housing

Multiple dwellings

Acquired as a result of default:

Row housing

Multiple dwellings

Other

Vacant land

Other

Construits par la Société ou acquis du gouvernement du Canada:

Maisons unifamiliales

Maisons en bandes

Maisons multifamiliales

Propriétés acquises par défaut de paiement:

Maisons en bandes

Maisons multifamiliales

Autres

Terrain vacant

Autres

Statement/État V

For the year 1972 Pour l'année 1972	For the year 1972 Pour l'année 1972	For the year 1972 Pour l'année 1972	December 31, 1972 31 décembre 1972	December 31, 1971 31 décembre 1971
Advances	Interest and other charges	Repayments and other reductions	Balance	Balance
Avances	Intérêt et autres frais	Remboursements et autres déductions	Solde	Solde
		\$ 5,960,852	\$ 9,483,993	\$ 15,444,845
	\$ 1,293,373	2,756,949	5,547,352	7,010,928
\$217,926,795	64,208,744	65,543,747	969,752,228	753,160,436
	3,023,025	12,071,390	19,862,174	28,910,539
	216	17,076		16,860
23,405,245	24,051,685	25,843,148	384,928,465	363,314,683
62,137,919	17,456,568	43,527,002	297,999,184	261,931,699
6,813,709	752,477	2,233,893	19,133,765	13,801,472
205,689,255	39,615,339	37,059,398	876,127,189	667,881,993
8,772,049	1,557,062	2,411,882	30,780,580	22,863,351
196,208,444	325,133,121	478,066,541	2,998,034,186	2,954,759,162
		12,373,222	94,768,732	107,141,954
	664,882	1,143,432	5,407,169	5,885,719
<u>\$720,953,416</u>	<u>\$477,756,492</u>	<u>\$689,008,532</u>	5,711,825,017	5,202,123,641
			93,562,632	77,156,518
			<u>\$5,805,387,649</u>	<u>\$5,279,280,159</u>

Statement/État VI

For the year 1972 Pour l'année 1972	For the year 1972 Pour l'année 1972	For the year 1972 Pour l'année 1972	December 31, 1972 31 décembre 1972	December 31, 1971 31 décembre 1971
Additions	Dispositions	Depreciation	Balance	Balance
Additions	Dispositions	Amortissement	Solde	Solde
	\$ 239,013	\$ 6,936	\$ 2,702,432	\$ 2,948,381
		158,328	4,017,850	4,176,178
		120,359	1,234,818	1,355,177
\$ 618,692		300,983	9,194,073	8,876,364
4,394,688		1,072,668	31,306,025	27,984,005
847	1,029,243	(37,309)		991,087
181,142	209,155		1,249,199	1,277,212
24,466	17,479	60,020	2,198,673	2,251,706
<u>\$ 5,219,835</u>	<u>\$ 1,494,890</u>	<u>\$ 1,681,985</u>	<u>\$ 51,903,070</u>	<u>\$ 49,860,110</u>

Investment under Federal-Provincial Agreements

Placements en vertu d'ententes fédérales-provinciales

Rental Housing Projects

Projets de logements à loyer

Land Assembly Projects

Projets d'aménagement de terrain

Advances to Municipalities repayable by instalments

Avances aux municipalités, remboursables par versements

Current accounts with Provincial Governments

Comptes courants: gouvernements provinciaux

Advances and current accounts with Municipalities and Housing Authorities

Avances et comptes courants: municipalités et commissions de logement

Other

Autres

Accrued interest

Intérêt couru

Borrowings from the Government of Canada

Emprunts au gouvernement du Canada

Bearing interest and repayable over periods not in excess of 50 years:

Portant intérêt et dont les échéances n'excèdent pas 50 ans:

Loans

Prêts

Investment under Federal-Provincial agreements

Placements en vertu d'ententes fédérales-provinciales

Real Estate

Immeubles

Accrued interest

Intérêt couru

For the year 1972 Pour l'année 1972	For the year 1972 Pour l'année 1972	December 31, 1972 31 décembre 1972	December 31, 1971 31 décembre 1971
Additions Additions	Recoveries Recouvrements	Balance Solde	Balance Solde
\$ 26,591,968	\$ 2,834,479	\$ 215,519,218	\$ 191,761,729
11,464,943	4,411,141	59,097,726	52,043,924
<u>\$ 38,056,911</u>	<u>\$ 7,245,620</u>	274,616,944	243,805,653
		2,692,083	2,945,923
		3,393,851	2,639,458
		7,960,886	7,718,030
		3,768,677	1,854,450
		552,379	460,536
		<u>\$ 292,984,820</u>	<u>\$ 259,424,050</u>

Statement/État VIII

For the year 1972 Pour l'année 1972	For the year 1972 Pour l'année 1972	December 31, 1972 31 décembre 1972	December 31, 1971 31 décembre 1971
Borrowed Emprunté	Repaid Remboursé	Balance Solde	Balance Solde
\$707,045,100	\$180,362,289	\$5,784,217,974	\$5,257,535,163
35,000,000	6,260,136	278,555,335	249,815,471
	2,307,283	58,157,780	60,465,063
<u>\$742,045,100</u>	<u>\$188,929,708</u>	6,120,931,089	5,567,815,697
		46,052,490	41,308,190
		<u>\$6,166,983,579</u>	<u>\$5,609,123,887</u>

Insurance and Guarantee Funds

Fonds d'assurance et de garantie

Assets	Actif	December 31, 1972 31 décembre 1972	December 31, 1971 31 décembre 1971
Mortgage Insurance Fund	Fonds d'assurance hypothécaire		
Cash	Encaisse	\$ 155,266	\$ 79,000
Accounts receivable from Central Mortgage and Housing Corporation	Comptes à recevoir de la Société centrale d'hypothèques et de logement	1,549,472	1,980,000
Securities issued or guaranteed by the Government of Canada, at amortized cost, including accrued interest (approximate market value, 1972 — \$235,600,000; 1971 — \$230,900,000)	Titres émis ou garantis par le gouvernement du Canada, au coût amorti, y compris l'intérêt couru (valeur approximative du marché, 1972 — \$235,600,000; 1971 — \$230,900,000)	241,899,308	228,611,000
Mortgages arising from sales of real estate, including accrued interest	Hypothèques résultant de ventes d'immeubles, y compris l'intérêt couru	71,541,139	71,097,000
Real estate, at lower of cost or estimated realizable value	Immeubles, au plus bas du prix coûtant ou de la valeur estimative de réalisation	27,180,910	9,650,000
Insurance in force December 31, 1972 — \$10,056,000,000; 1971 — \$9,225,000,000	Assurance en vigueur le 31 décembre 1972 — \$10,056,000,000; 1971 — \$9,225,000,000		
Claims in process for payment December 31, 1972 — \$12,989,000; 1971 — \$10,382,500	Réclamations en voie de règlement le 31 décembre 1972 — \$12,989,000; 1971 — \$10,382,500		
		<u>\$342,326,095</u>	<u>\$311,419,000</u>
Home Improvement Loan Insurance Fund	Fonds d'assurance des prêts pour l'amélioration de maisons		
Cash	Encaisse	\$ 28,877	\$ 35,100
Accounts receivable from Central Mortgage and Housing Corporation	Comptes à recevoir de la Société centrale d'hypothèques et de logement	(1,801)	(3,400)
Securities issued or guaranteed by the Government of Canada, at amortized cost, including accrued interest (approximate market value, 1972 — \$3,519,000; 1971 — \$3,497,000)	Titres émis ou garantis par le gouvernement du Canada, au coût amorti, y compris l'intérêt couru (valeur approximative du marché, 1972 — \$3,519,000; 1971 — \$3,497,000)	3,663,727	3,550,000
Mortgages arising from sales of real estate, including accrued interest	Hypothèques résultant de ventes d'immeubles, y compris l'intérêt couru	172,421	150,300
Real estate, at lower of cost or estimated realizable value	Immeubles, au plus bas du prix coûtant ou de la valeur estimative de réalisation		4,300
Insurance in force December 31, 1972 — \$23,458,000; 1971 — \$22,839,000	Assurance en vigueur le 31 décembre 1972 — \$23,458,000; 1971 — \$22,839,000		
Claims in process for payment December 31, 1972 — \$10,000; 1971 — \$6,000	Réclamations en voie de règlement le 31 décembre 1972 — \$10,000; 1971 — \$6,000		
		<u>\$ 3,863,224</u>	<u>\$ 3,736,900</u>
Rental Guarantee Fund	Fonds de garantie de loyer		
Cash	Encaisse	\$ 21,456	\$ 21,100
Accounts receivable from Central Mortgage and Housing Corporation	Comptes à recevoir de la Société centrale d'hypothèques et de logement	44,506	27,500
Securities issued or guaranteed by the Government of Canada, at amortized cost, including accrued interest (approximate market value, 1972 — \$5,358,000; 1971 — \$5,124,000)	Titres émis ou garantis par le gouvernement du Canada, au coût amorti, y compris l'intérêt couru (valeur approximative du marché, 1972 — \$5,358,000; 1971 — \$5,124,000)	5,747,970	5,348,100
Real estate, at cost	Immeubles au prix coûtant	3,001,625	3,001,600
Less: Mortgage liability to Central Mortgage and Housing Corporation	Moins: Dette hypothécaire à la Société centrale d'hypothèques et de logement	(1,811,566)	(1,894,200)
Current annual rentals covered by guarantee December 31, 1972 — \$3,301,000; 1971 — \$4,288,000	Loyers annuels courants faisant l'objet de contrats de garantie au 31 décembre 1972 — \$3,301,000; 1971 — \$4,288,000		
		<u>\$ 7,003,991</u>	<u>\$ 6,504,200</u>
Total Assets	Total de l'actif	<u>\$353,193,310</u>	<u>\$321,660,800</u>

Reserves	Réserves	For the year 1972 Pour l'année 1972 Additions Additions	December 31 1972 31 décembre 1972	December 31 1971 31 décembre 1971
Income from securities, including loss on realization	Droits Revenu des obligations, y compris les pertes nettes sur réalisations	\$20,192,518 14,914,059	\$229,807,955 92,609,672	\$209,615,437 77,695,613
Income from mortgages	Revenu des prêts hypothécaires	4,996,851	34,340,043	29,343,192
Real estate acquired on claims	Immeubles acquis lors du règlement des réclamations	29,337,500	122,946,591	93,609,091
		69,440,928	479,704,261	410,263,333
Claims paid and legal expenses	Moins: Réclamations payées et frais juridiques	29,337,500	123,326,914	93,989,414
Loss on operation and disposal of real estate	Pertes nettes d'exploitation et à la vente d'immeubles	1,097,552	1,375,419	277,867
Provision for revaluation of real estate	Provision pour réévaluation des immeubles	7,025,559	8,769,770	1,744,211
Administrative expenses	Frais d'administration	1,073,884	3,906,063	2,832,179
		38,534,495	137,378,166	98,843,671
		<u>\$30,906,433</u>	<u>\$342,326,095</u>	<u>\$311,419,662</u>
Income from securities, including profit on realization	Droits Revenu des obligations, y compris les profits nets sur réalisations	\$ 187,666 197,032	\$ 5,565,361 2,010,458	\$ 5,377,695 1,813,426
Income from mortgages	Revenu des prêts hypothécaires	11,810	63,826	52,016
Real estate acquired on claims	Immeubles acquis lors du règlement des réclamations	8,239	57,036	48,797
Recoveries on claims paid	Recouvrements sur les réclamations	187,508	1,391,719	1,204,211
		592,255	9,088,400	8,496,145
Claims paid and legal expenses	Moins: Réclamations payées et frais juridiques	329,271	4,523,604	4,194,333
Loss on operation and disposal of real estate	Profits nets d'exploitation et à la vente d'immeubles	14,052	84,685	70,633
Administrative expenses	Frais d'administration	122,623	616,887	494,264
		465,946	5,225,176	4,759,230
		<u>\$ 126,309</u>	<u>\$ 3,863,224</u>	<u>\$ 3,736,915</u>
Premiums Income from securities, including loss on realization	Primes Revenu des obligations, y compris les pertes nettes sur réalisations	\$ 77,268 310,148	\$ 6,935,907 2,895,531	\$ 6,858,639 2,585,383
Profit on operation of real estate	Profits nets d'exploitation d'immeubles	112,338	94,498	(17,840)
Other income	Autres revenus		254,100	254,100
		499,754	10,180,036	9,680,282
Claims paid and legal expenses	Moins: Réclamations payées et frais juridiques		3,176,045	3,176,045
		<u>\$ 499,754</u>	<u>\$ 7,003,991</u>	<u>\$ 6,504,237</u>
Reserves	Total des réserves	<u>\$31,532,496</u>	<u>\$353,193,310</u>	<u>\$321,660,814</u>

H. W. Hignett, M.B.E.
President and Chairman of the Board
président de la Société et du Conseil

**Jean-Guy Carrier
Montréal, Québec

**Frank A. G. Carter
Ottawa, Ontario

**Murray D. Glazier
Victoria, B.C.

**Mrs. Rosemary Hamilton
Vancouver, B.C.

*Thomas L. McGloan
Saint John, N.B.

*Dr. H. Peter Oberlander
Ottawa, Ontario

S. S. Reisman
Ottawa, Ontario

*Member of the Executive Committee

*Membre du Comité exécutif

**Alternate Member of the Executive Committee

**Membre substitut du Comité exécutif

Head Office/Siège social

Ottawa

Regional Offices/Bureaux régionaux

Halifax, Montréal, Toronto, Winnipeg,
Vancouver

Local Offices/Bureaux locaux

Bathurst, Charlottetown, Corner Brook,
Fredericton, Gander, Halifax, Moncton,
St. John's, Saint John, Sydney

Chicoutimi, Côte Nord, Hull, Longueuil,
Montréal, Québec, Rimouski, Sept-Iles,
Sherbrooke, Trois-Rivières, Val-d'Or

Barrie, Belleville, Cornwall, Elliot Lake,
Hamilton, Kingston, Kitchener, London,
North Bay, Oshawa, Ottawa, Owen Sound,
Peterborough, St. Catharines, Sarnia,
Sault Ste. Marie, Sudbury, Thunder Bay,
Timmins, Toronto, Windsor

Brandon, Calgary, Edmonton, Grande Prairie,
Lethbridge, Red Deer, Regina, Saskatoon,
The Pas, Thompson, Winnipeg, Yellowknife

Campbell River, Cranbrook, Kamloops,
Kelowna, New Westminster, Prince George,
Trail, Vancouver, Victoria, Whitehorse



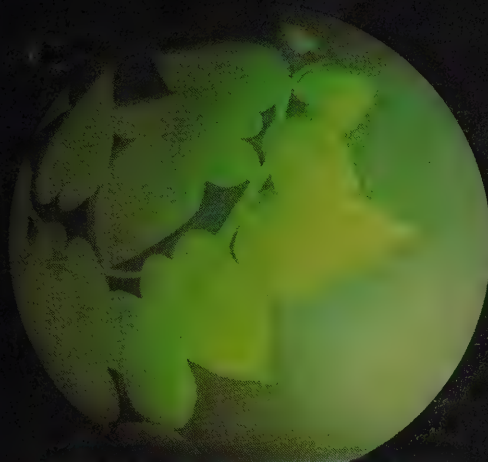
41 MH
-A55



Central Mortgage
and Housing Corporation

Société centrale
d'hypothèques et de logement

Report
annuel



tral Mortgage and Housing
poration

Société centrale d'hypothèques
et de logement

Central Mortgage and Housing
Corporation

March 11, 1974

Honorable Ron Basford, P.C., M.P.
Ottawa, Canada.

Mr. Basford:

On behalf of the Board of Directors, I have the honour
to submit to you the twenty-eighth annual report of
the Central Mortgage and Housing Corporation and a
statement of accounts for the year ended December
1973.

Very truly,



W. Teron, President

Société centrale d'hypothèques
et de logement

le 11 mars 1974

L'honorable Ron Basford, C.P., député,
Ottawa, Canada

Monsieur le Ministre,

Au nom du Conseil d'administration,
j'ai l'honneur de vous soumettre le vingt-huitième
rapport annuel de la Société centrale d'hypothèques et
de logement ainsi qu'un état des comptes de cet
organisme pour l'année financière qui a pris fin le 31
décembre 1973.

Veuillez agréer, monsieur le Ministre, l'assurance de ma
très haute considération.

Le président,



W. Teron

Table of Contents

Table des matières

View by the President	Le message du Président	6
Field of Operations:	L'activité de la Société:	12
Income Housing	Le logement pour les personnes à revenu modique	14
Assisted Home-Ownership Program	Programme d'aide à l'acquisition d'une maison	14
Social Housing	Les logements sociaux	14
Subsidized Rental Housing	Les logements à loyer modique	16
Non-Profit Housing Assistance	L'aide aux sociétés sans but lucratif	16
Cooperative Housing Assistance	L'aide aux logements coopératifs	16
Start-Up Funds	Le fonds de démarrage	17
Student Housing	Les logements pour les étudiants	17
Private Market Assistance	L'aide au marché privé	18
Loans by the Corporation	Les prêts de la Société	18
Loans by Approved Lenders	Les prêts des prêteurs agréés	18
Land Development and Servicing	L'aménagement de terrains et des services	20
Land Assembly	L'aménagement de terrains	20
New Communities	Les nouvelles collectivités	20
Neighborhood Improvement Program	Le programme d'amélioration des quartiers	21
Site Clearance Program	Le programme de déblaiement des terrains	21
Essential Rehabilitation Program	Le programme de remise en état des logements	22
Loans for Sewage Treatment Projects	Les prêts pour l'épuration des eaux-vannes	22
Mortgage and Property	Créances hypothécaires et propriétés	24
Mortgage Administration	La gestion des créances hypothécaires	24
Home Improvement Loans	Les prêts pour l'amélioration de maisons	25
Real Estate Administration	La gestion des immeubles	25
Research and Community Planning	La recherche et l'urbanisme	26
Critical Investigations	Les enquêtes techniques	28
Design, Planning and Construction	L'architecture, l'urbanisme et la construction	30
Inspections	Les inspections	30
Financial Position	La situation financière	31
Organization and Staff	L'organisation et le personnel	32
Legislation and Policy	La législation et la politique	33
Interest Rates	Les taux d'intérêt	35
Financial Statements	Les états financiers	41

*Kensington Court, an NHA-financed condominium development
in Halifax, Nova Scotia. Designed by MacFawn and Rogers.*

*Kensington Court—Ensemble de logements en copropriété
financé aux termes de la LNH à Halifax, Nouvelle-Écosse.
Conçu par MacFawn and Rogers.*



En 1973, en termes de construction de logements, le Canada a connu sa plus productive de son histoire. Le nombre de logements neufs a atteint un total de 268,529, une augmentation de 7 pour cent par rapport au précédent record de 250,000, établi en 1968. Cette performance est bien en avance sur le rythme annuel de 100 000 logements que le Conseil économique du Canada prévoit être nécessaire pour répondre aux besoins de la population. L'augmentation la plus importante a été observée dans le secteur des logements individuels, bien que le nombre de logements collectifs ait également augmenté.

La majeure partie de ces logements neufs, soit 240,000 unités, a été financée par le secteur privé. Parmi ces unités, 75,000 ont été construites dans le cadre du Programme national de logement, financé par le gouvernement fédéral. Les autres 165,000 unités ont été financées directement par la Corporation sous le régime de la Loi sur l'habitation nationale, qui fournit des prêts à faible coût et d'autres formes de financement pour aider les personnes à faible revenu à trouver un logement.

En raison du haut niveau de productivité, l'année 1973 a été marquée par des changements significatifs et de portée nationale dans le cadre de la Loi sur l'habitation nationale, qui ont été adoptés par le Parlement.

Ces amendements ont créé une gamme de nouveaux programmes et de programmes d'amélioration de la communauté, reflétant l'accent mis par le gouvernement fédéral sur les besoins de logement et les besoins particuliers des personnes à faible ou modeste revenu. En particulier, ces programmes ont donné aux personnes à faible revenu un plus grand choix quant au type de logement qu'elles souhaitent occuper et à la forme de leur tenure. Selon leurs besoins, leurs ressources, les services disponibles, les prêts à faible coût et les subventions, les personnes à faible revenu peuvent acheter leur propre logement, louer un logement à des prix inférieurs au marché, ou louer un logement à des prix inférieurs au marché pour le réparer et le remettre en état afin qu'il soit conforme aux normes de santé et de sécurité. Les personnes à faible revenu ont également été encouragées à participer à un nouveau programme qui vise à améliorer les quartiers urbains dégradés qui sont en état de décadence ou de destruction.

En outre, dans le domaine de l'amélioration de la communauté et de la planification, une large gamme d'aide fédérale a été mise à disposition pour la planification et le développement des communautés. Dans les stratégies de développement provincial, les communautés peuvent être désignées comme des centres de croissance, ou comme des communautés basées sur des ressources naturelles.

L'aide financière fournie par le Programme national de logement a été élargie et rendue plus généreuse pour les provinces et les municipalités afin qu'elles puissent acquérir des terres, comme moyen d'augmenter l'offre de logements, d'augmenter leur pouvoir de planification et de contrôler la croissance, et d'exercer une pression à la baisse sur les coûts de construction.

L'année 1973 se révèle la meilleure de l'histoire du Canada, en matière de construction de logements. On dénombre, en effet, 268,529 nouveaux logements, une augmentation de 7 pour cent par rapport au chiffre record de 250,000 de l'année précédente. Ce résultat dépasse largement les données du Conseil économique du Canada dont les prévisions d'accroissement fixaient à 245,000 le nombre d'habitations qu'il faudrait construire annuellement pour répondre à nos besoins. C'est la maison unifamiliale qui accuse la plus forte élévation mais on constate le même phénomène pour les collectifs.

Nous sommes redevables à l'industrie privée, du financement de la majorité des nouvelles habitations, soit près de 240,000 dont 75,000 grâce à des prêts assurés en vertu de la Loi nationale sur l'habitation. Quant aux autres 30,000 environ, elles ont été financées directement par la Société centrale d'hypothèques et de logement, par l'intermédiaire des différents programmes prévus par la Loi nationale sur l'habitation, qu'il s'agisse de prêts économiques ou d'autres formes d'aide conçues spécifiquement pour les gens à revenu modeste.

Fait notable de l'année 1973, qui s'ajoute à la production domiciliaire accrue, les amendements à la Loi nationale sur l'habitation nouvellement sanctionnés par le Parlement, constituent en ce domaine une mesure bénéfique d'une grande portée.

Ces nouvelles dispositions législatives ont engendré une gamme variée de programmes, qui visent tous à améliorer l'habitat et la vie collective, reflétant plus particulièrement les préoccupations du gouvernement et de la Société envers les Canadiens à revenu modeste. Ces derniers profitent dorénavant d'un plus grand nombre de formules d'assistance, d'une sélection plus diversifiée de logements et d'un choix accru de modes d'occupation. Suivant leurs besoins, leurs préférences et leurs moyens financiers, ils peuvent acheter une maison, louer à un taux inférieur aux prix courants ou restaurer leurs demeures si elles ne sont pas suffisamment salubres ou convenables. Ce sont eux, également, les principaux bénéficiaires du nouveau programme d'amélioration des quartiers, inauguré dans l'intention de revivifier les zones dégradées des centres urbains.

Afin de rehausser la qualité de la vie communautaire et de favoriser l'urbanisme, on pourra désormais affecter des fonds à la création de cités nouvelles, conformément aux plans établis par chaque province. Ces subventions serviront, par exemple, à l'adjonction des noyaux de croissance aux zones métropolitaines, à la formation de centres urbains autonomes ou à des regroupements fondés, en des points isolés du pays, sur l'exploitation de nos richesses naturelles.

To increase the effectiveness of public land assembly, the Minister of State for Urban Affairs proposed to the provinces and municipalities, at the Tri-level Conference on Urban Affairs at Edmonton in October, a set of guidelines for the allocation of federal land assembly funds, designed to encourage comprehensive land development. The provinces have reacted favorably to these guidelines which would give priority to land assembly projects promising to get residential land quickly onto the market, making provision for a reasonable proportion of low-income housing, and from which any profits accruing to the governments would not be retained but would be put back into the project in the form of land for schools, day care centers, open space and other public amenities, at no cost to the municipality. It is intended that this kind of public development would set a high standard for private developers, would remove some of the financial burden which discourages municipalities from sanctioning residential development, and would substantially increase the supply of serviced land for housing.

As soon as the amendments became law, the Corporation, with the active participation of the Minister, launched a vigorous public information program in all parts of the country to make the new programs known to the people who could benefit from them.

The initial results have been most encouraging. From the time the new programs became available, until the end of 1973, the Corporation has been able to commit over \$130 million in loans to families who qualify under the Assisted Home-Ownership Program and more than \$160 million to entrepreneurs and non-profit and cooperative housing organizations prepared to build or acquire low-income housing.

En vertu de la Loi nationale sur l'habitation, le programme de réserve et d'aménagement foncier ferme des dispositions plus étendues, grâce auxquelles les provinces et les municipalités, en se portant acquiescants, en les équipant pour les destinataires de terrains, en les destinant à la construction domiciliaire, seront à même de mieux planifier et de mieux refréner la croissance urbaine.

S'inspirant du désir de créer un plan de réserve viable et efficace, le ministre d'État aux Affaires urbaines a proposé aux provinces et aux municipalités, lors de la réunion tripartite d'Edmonton, en octobre dernier, de suivre certaines lignes d'action dans l'attribution des fonds, ce qui fut dans l'ensemble favorablement accueilli. On fixa, comme priorités, de favoriser les initiatives qui permettent l'écoulement rapide des terrains aménagés, celles qui réservent une certaine portion de l'exploitation à la construction pour un revenu modeste, de même que les projets dont les profits seront réinvestis par les gouvernements, sous forme d'équipement communautaire, tel que les écoles, les garderies, les parcs publics, sans que la localité desservie doive en payer le coût. Cette politique s'applique d'exemple aux entrepreneurs privés et elle allège le même coup la lourde charge financière qui retombe jusqu'à présent les autorités municipales de pénaliser la spéculation foncière. Elle aura, sans contredit, pour effet d'accroître le nombre de terrains dotés d'équipement.

Dès la mise en vigueur de ces récents amendements, la Société s'est empressée d'informer le public canadien des nouveaux programmes, par une vaste campagne de presse. Les résultats ne se sont pas fait attendre. C'est ainsi qu'à partir de ce moment jusqu'à la fin de 1973, la Société a consenti plus de 130 millions de dollars, sous forme de prêts, aux familles admises à l'aide pour l'acquisition d'une maison. Plus de 160 millions ont été consentis à des entrepreneurs, à des sociétés et à des coopératives sans but lucratif qui achètent ou achètent des habitations et les louent ensuite aux personnes à revenu modeste.

Les programmes d'amélioration des quartiers, la remise en état des logements doivent faire l'objet d'accords entre le fédéral et les provinces, avant d'être en œuvre. Suite à la récente tournée canadienne du ministre d'État aux Affaires urbaines et de hauts fonctionnaires de la Société, la Colombie-Britannique, l'Alberta, la Saskatchewan et l'Ontario, ont signé des accords relatifs à ces programmes et les pourparlers permettent d'entrevoir que les autres provinces enboîteront le pas sous peu.

The Neighborhood Improvement Program and the Residential Rehabilitation Program require provincial agreements before they can have effect. Following a recent cross-country tour by the Minister of State for Urban Affairs and CMHC officials, consultations with the appropriate provincial officials, it was announced that four provinces—British Columbia, Alberta, Saskatchewan and Ontario—had signed NIP agreements and substantial progress towards agreements has been made with the other provinces.

In the closing months of the year considerable activity was generated in public land assembly and, by the end of the year, Corporation approvals for this purpose totalled more than \$185 million.

The enthusiastic initial response of individual Canadians, and other levels of government, to the new programs augurs well for the Corporation's prospects for making a substantial impact during 1974 on the most urgent housing problems. In particular, we are anticipating substantially increased activity in the areas of Home-Ownership and the Non-Profit and Cooperative Housing Programs.

Housing prices, like prices of most other commodities and services in Canada and throughout the world, continued to rise in 1973, with the impact being particularly acute in the large rapidly growing urban areas. Insofar as it is within the power of the Corporation to affect housing prices, we have continued to employ all of the instruments available to restrain this escalation and to seek new ways of influencing housing costs. The most critical component is obviously the price of serviced land. We are pursuing an innovative approach to public land assembly related to this aspect of the problem. At the same time, we have been active—and will become more active—in 1974—in developing and demonstrating new forms, innovative kinds of land use, construction methods and materials, which are likely to produce more satisfactory housing at less cost.

Mortgage interest rates were relatively high but stable throughout 1973. The Residential Mortgage Financing Act recently introduced by the Government and approved by Parliament is expected to exert downward pressure on mortgage interest rates by stimulating the flow of private capital into the mortgage market.

During 1973, we completed a comprehensive review of our Sewage Treatment Assistance Program. It is intended to introduce, early in 1974, new legislation which will expand the kinds of assistance available and provide for a more equitable distribution of costs, particularly for smaller communities where, for geographical or other reasons, the cost of sewage systems imposes an inordinate burden on local financial resources.

Autre raison de se réjouir de l'intérêt suscité par les programmes LNH, les fonds approuvés par la Société pour la réserve et l'aménagement fonciers s'élevaient à la fin de l'année à plus de 185 millions de dollars.

La réponse enthousiaste de la population et des gouvernements aux nouvelles formules de participation est de bon augure quant à l'impact qu'elles auront, en 1974, sur le sort de l'habitation. Nous espérons, en effet, qu'elles sauront répondre aux besoins les plus urgents et nous anticipons un surcroît d'activité du côté des prêts pour faciliter l'accession à la propriété, des prêts aux sociétés sans but lucratif et à l'habitation coopérative.

Le coût du logement s'est accru en 1973, au même rythme que l'ensemble des biens et services, tant au Canada que partout dans le monde. Ce sont les zones urbaines qui en ont subi le plus dur contrecoup. Dans la mesure du possible, la Société s'est employée, par tous les moyens mis à sa disposition, à freiner cette escalade, tout en recherchant de nouveaux modes de la circonvenir. C'est un fait que le prix des terrains pourvus d'équipement est le facteur déterminant de cet accroissement. La formule de réserve et d'aménagement fonciers que nous mettons de l'avant vise précisément à résoudre ce problème. Parallèlement à cette action, nous insisterons davantage, au cours de 1974, sur la

Important advances were made during 1973 in developing a more co-ordinated approach to housing and community improvement by all levels of government. The need for a new and more effective intergovernmental approach was endorsed and supported by delegates to the Federal-Provincial Conference on Housing in Ottawa in January, 1973. Housing was an important matter for discussion at the national Tri-level Conference on Urban Affairs in Edmonton in October, at a number of provincial tri-level conferences, and at bilateral conferences with the provinces. In December the Minister, accompanied by CMHC officials, made a tour of provincial capitals to meet appropriate ministers and discuss a number of issues, including implementation of the new programs, increased activity in land assembly, and legislative provisions of an improved Sewage Treatment Assistance Program.

Finally, as the year ended, the Corporation was ready to enter the first phase of its reorganization plan which emphasizes decentralization of authority and resources to local offices, a more deliberate and planned approach to intergovernmental and interdepartmental consultation and co-ordination, a new emphasis on innovative policy development, and a vigorous and imaginative research plan to expand the frontiers of our knowledge about housing and community problems.

*W. Teron
President and Chairman
of the Board of Directors*

nécessité de développer la recherche en matière notamment d'utilisation du sol, de modes de construction de matériaux, et ce, en vue d'améliorer constamment l'habitation et d'en diminuer le coût.

Par ailleurs, les taux d'intérêt hypothécaire sont maintenus à un niveau élevé mais stable. A cet égard, la récente Loi sur le financement des hypothèques grevant les propriétés résidentielles devrait ralentir la poussée ascendante des taux en cours, en assurant l'afflux de capitaux privés.

L'année 1973 nous a aussi permis de faire le bilan de notre programme d'épuration des eaux usées. C'est notre intention, au cours de cette présente année, de proposer une nouvelle législation à ce sujet, qui aurait pour but d'élargir les dispositions en vigueur, de faire en sorte qu'elles soient plus équitables à l'égard des petites localités, pour lesquelles le coût d'épuration des eaux usées constitue souvent un fardeau financier disproportionné par rapport à leurs revenus. L'année 1973 marque aussi un réel progrès en ce qu'elle a trait à l'élaboration d'un mécanisme de participation intergouvernementale, mieux adapté au but que nous poursuivons : l'amélioration de l'habitat. Les délégués à la conférence fédérale-provinciale sur l'habitation, qui s'est tenue à Ottawa, en janvier 1973, ont unanimement souscrit à la nécessité d'une meilleure coopération entre gouvernements. De plus, lors de la conférence nationale tripartite sur les affaires urbaines, en octobre dernier, ainsi qu'à l'occasion de plusieurs réunions tripartites et bipartites, le logement a été l'objet d'importantes discussions. En décembre, le ministre d'État aux Affaires urbaines a rendu visite, en compagnie de représentants de la Société, à ses homologues provinciaux, pour discuter notamment de la mise en œuvre des nouveaux programmes, d'une participation accrue à la réserve et à l'aménagement fonciers et de mesures législatives pour améliorer le programme d'épuration des eaux usées.

En terminant ce tour d'horizon de notre activité, ajoutons que la Société amorce la première phase de sa réorganisation, laquelle favorisera la décentralisation de la gestion et des ressources au profit des régions, une plus grande planification et une meilleure coordination des actions intergouvernementales, l'essor de notre politique d'expansion ainsi que la promotion d'un programme de recherche qui soit de nature à élargir le champ de nos connaissances, en matière de logement et d'aménagement des collectivités.

*Le président de la Société
et du Conseil d'administration
W. Teron*

ing development for families of low and moderate income
wa, Ontario. Designed by Ala-Kantti, Liff and Stefaniszyn.

Ensemble d'habitations pour familles à revenu moyen ou modeste
à Ottawa, Ontario. Conçu par Ala-Kantti, Liff and Stefaniszyn.





financed apartment building in St. John's, Newfoundland.
d by Robert Warren.

*Immeuble d'appartements financé aux termes de la LNH à
St-Jean, Terre-Neuve. Conçu par Robert Warren.*



Low-Income Housing

Assisted Home-Ownership Program

The Assisted Home-Ownership Program was introduced, with other amendments to the National Housing Act, in June, 1973, with the objective of enabling low and moderate-income families to own a house without spending more than 25 per cent of their gross income in meeting monthly costs of mortgage loan repayments and municipal taxes. Assistance is provided in accordance with a graduated scale of adjusted family incomes. As family income decreases in the income scale, assistance increases progressively. Following interest rate adjustments down to CMHC's lowest rate, a maximum grant of \$300 per annum is available to make further reductions in monthly charges. Generally, the program will serve families in the income range from \$6,000 to \$11,000 per annum.

The total number of new units financed in 1973 was 569 for home-owner applicants and 4,944 units for sale by builders. 1,392 existing units were financed during the year.

Public Housing

In 1973, loans in an amount of \$199.7 million were approved to provide 14,114 housing units and 14 units of hostel accommodation for low-income people. These loans covered 90 per cent of the cost of construction or acquisition of the housing units.

Under the Federal-Provincial cost-sharing arrangements whereby the federal government provides 75 per cent of the capital cost, a further \$51.8 million was approved for 3,327 housing units. Since its inception, this program has provided a total of 26,367 housing units and 146 hostel beds with federal assistance in the amount of \$308.1 million.

The federal government may share in the operating deficits of public housing projects on a 50–50 per cent basis under the loan arrangement, and 75–25 per cent under the partnership arrangement. The combined federal share of subsidy payments for 1973 is estimated to be \$68.5 million and covers approximately 101,900 units.

Le logement pour les personnes à revenu modique

Le programme d'aide à l'acquisition d'une maison

Le programme d'aide à l'acquisition d'une maison a été proposé, au mois de juin 1973, avec d'autres amendements à la Loi nationale sur l'habitation, et de permettre aux familles à revenu modeste de devenir propriétaires d'une maison sans affecter plus de 25 pour cent de leur revenu brut au paiement des mensualités hypothécaires comprenant les taxes municipales. L'aide prévue est accordée selon une échelle des revenus familiaux redressés; plus le revenu familial est bas, plus l'aide est élevée. En plus de bénéficier des taux d'intérêt les plus faibles que la Société peut exiger, chaque personne admissible peut obtenir une subvention maximale de \$300 par an en vue de réduire le montant des mensualités. D'une façon générale, ce programme sera avantageux pour les familles dont le revenu se situe entre \$6,000 et \$11,000 par an.

Le nombre total de nouveaux logements financés en 1973 pour les propriétaires requérants a atteint le chiffre de 569 et le nombre de logements à vendre, auxquels des constructeurs ont reçu des prêts s'élève à 4,944. Dans le cas des logements existants, le nombre total a atteint 1,392.

Les logements sociaux

Au cours de l'année 1973, des prêts d'une valeur globale de 199.7 millions de dollars ont été approuvés pour procurer 14,114 logements et 14 places dans des résidences collectives pour les personnes à revenu modeste. Chacun de ces prêts représente 90 pour cent du coût de construction ou d'acquisition des logements.

En vertu des accords prévoyant le partage des coûts entre le gouvernement fédéral et une province, seules les provinces, dans lesquelles le gouvernement fédéral fournit 75 pour cent du coût en immobilisations, un autre montant de 25 millions a été approuvé pour réaliser 3,327 logements. Depuis son établissement, ce programme a permis de produire au total 26,367 logements et 146 places dans des foyers, grâce à une aide fédérale qui s'élève à 308.1 millions.

Selon l'accord relatif aux prêts, le gouvernement fédéral peut payer 50 pour cent des pertes d'exploitation des ensembles de logements sociaux, et en vertu de l'accord relatif à l'association des deux paliers de gouvernement, le partage se fait dans la proportion de 75 et 25 pour cent. À la fin de l'année, en vertu de ces accords, on estimait à 68.5 millions la part que le gouvernement fédéral a dû payer en subventions pour environ 101,900 logements.

vinces, municipalities, or their agencies may to agreements with the owners of private accommodation under which the latter agree to rent to some families at rentals based on income. The government provides 50 per cent of the difference between the subsidized rent paid by the tenant and full market rent normally charged by the owner. This arrangement, approval has been given for 114 units in Ontario, 141 units in Manitoba, 114 in New Brunswick, and 317 units in Prince Edward Island.

While the Federal-Provincial provisions of Section 40 of the Act permit the construction of housing for sale or lease, activity under this Section has been directed primarily towards the provision of rental accommodation. However, it has been recognized that subsidized rental projects may not necessarily be the best solution for housing individuals and families of low income and, therefore, three different sales programs are underway, basically on an experimental basis.

In Ontario, a sales program is underway in 15 municipalities where tenants in some 1,670 non-subsidized units have the opportunity of purchasing their homes. The Provinces of Nova Scotia, Prince Edward Island and New Brunswick are using this Section of the Act to provide assistance to cooperatives to build homes for home-ownership purposes. Section 40 of the Act is also used to provide subsidized home-ownership in Nova Scotia, Manitoba, Saskatchewan and British Columbia, with negotiations underway in Prince Edward Island. Purchasers under the subsidized program are required to make mortgage payments related to their incomes—a total of 187 units was approved for construction in 1973. During the year, 514 units were approved for construction and sale to members of the non-subsidized and subsidized programs for a total of 5,756 units to date.

Les provinces, les municipalités ou des organismes de celles-ci, peuvent conclure des accords avec les propriétaires de logements du secteur privé pour que ceux-ci louent des logements aux familles à revenu modeste, à des loyers en rapport avec le revenu des locataires. Le gouvernement fédéral fournit 50 pour cent de la différence entre le loyer subventionné exigé du locataire et le loyer que le propriétaire pourrait normalement exiger. Selon cet accord, on a approuvé la location de 5,331 logements en Ontario, 141 au Manitoba, 114 au Nouveau-Brunswick et 317 dans l'Île-du-Prince-Édouard.

Bien que les dispositions de l'article 40 de la Loi relatives aux accords fédéraux-provinciaux permettent la construction de logements pour les louer ou les vendre, toute l'activité prévue par cet article a porté surtout sur les logements à loyer. Cependant, il a été reconnu que les ensembles de logements à loyer subventionné ne constituent pas nécessairement la meilleure solution au logement des personnes et des familles à revenu modeste et c'est pourquoi, trois différents programmes de vente sont en marche, surtout à titre d'expérience.

En Ontario, un programme de vente est en cours dans 15 municipalités et les locataires d'environ 1,670 logements à loyer non subventionné ont la possibilité d'acheter la maison qu'ils occupent. En Nouvelle-Écosse, dans l'Île-du-Prince-Édouard et au Nouveau-Brunswick, on a recours à cet article de la Loi pour offrir de l'aide aux coopératives qui construisent des maisons pour les vendre à leurs sociétaires. On a aussi utilisé les dispositions de l'article 40 de la Loi pour faciliter l'accès à la propriété au moyen de subventions en Nouvelle-Écosse, au Manitoba, en Saskatchewan et en Colombie-Britannique, tandis qu'à Terre-Neuve des pourparlers sont en cours à cet effet. Dans l'application d'un programme comportant des subventions, on exige des acheteurs des paiements hypothécaires en rapport avec leur revenu. En 1973, le nombre total de logements approuvés en vertu de ce programme a atteint le chiffre de 187. Pour toute l'année, on a approuvé la construction et la vente de 514 logements aux sociétaires de coopératives, en vertu des deux programmes précités, ce qui constitue présentement un total de 5,756 unités.

Low-Rental Housing

In 1973, 81 loans were approved to entrepreneurs and other private borrowers under Section 15 of the National Housing Act in the amount of \$70.1 million, which provided 4,864 housing units for individuals and families of low and moderate income.

Included in the foregoing are eight loans amounting to \$1.5 million made to Indian Bands on Reserves for 119 housing units. These loans come under the 1970 agreement between the Corporation and Department of Indian and Northern Affairs which provides for a form of loan guarantee by the Minister of Indian Affairs. Since the agreement came into effect 26 loans have been made.

Non-Profit Housing Assistance

Including the activity of the first half of the year, prior to these changes, loans were made to non-profit organizations for 4,314 dwelling units and 4,210 hostel beds in a total amount of \$95.1 million. The corresponding total for the year before was \$42.9 million.

Loans committed to non-profit organizations during the year can be divided into three categories: the elderly, low-income families and special groups. Included in the special groups category is housing for the mentally retarded, physically handicapped, halfway houses for persons recovering from alcohol addiction and receiving homes for children who are wards of the courts.

Cooperative Housing Assistance

Effective August 13 the new Section 34.18 of the Act allows for loans to cooperatives to be made using the terms of Section 34.15 (Assisted Home-Ownership) or, if incorporated as a non-profit organization, using the terms of Section 15.1.

Loans were made for \$7.6 million to provide 414 housing units, including an estimated contribution of \$700,000, to non-profit continuing cooperative associations using the benefits of Section 15.1 terms.

Les logements à loyer modique

Aux termes de l'article 15 de la Loi nationale de l'habitation, 81 prêts ont été consentis à des entrepreneurs généraux et à d'autres emprunteurs du secteur privé. Ces prêts qui ont une valeur globale de 70,1 millions de dollars représentent 4,864 logements des personnes et des familles à revenu modeste moyen.

De ce nombre, huit prêts d'une valeur globale de 1,5 million ont été consentis à des bandes d'Indiens vivant dans des réserves, pour construire 119 logements. Ces prêts sont accordés en vertu de l'accord conclu en 1970 entre la Société et le ministère des Affaires indiennes et du Nord canadien, lequel prévoit une forme de garantie du prêt par le ministre des Affaires indiennes. Depuis cet accord, 26 prêts ont été consentis.

L'aide aux sociétés sans but lucratif

Compte tenu de l'activité au cours du premier semestre de l'année, avant ces changements, des prêts ont été consentis aux organismes sans but lucratif pour permettre de réaliser 4,314 habitations et 4,210 places dans des résidences collectives, ce qui représente une valeur globale de 95,1 millions de dollars. L'année précédente ce total était de 42,9.

Les prêts consentis à des sociétés sans but lucratif au cours de l'année peuvent se diviser en trois catégories: les prêts pour loger les personnes âgées, les personnes à revenu modeste et certains groupes spéciaux. Dans cette dernière catégorie, il faut inclure les habitations pour les déficients mentaux ou les infirmes, les maisons de réadaptation pour les personnes atteintes d'addiction à l'alcool ou aux narcotiques et des maisons d'accueil pour les enfants confiés à la garde des tribunaux.

L'aide aux logements coopératifs

Depuis le 13 août dernier, le nouvel article 34.18 de la Loi autorise la Société à consentir des prêts aux sociétés coopératives selon les dispositions de l'article 34.15 (aide à l'acquisition d'une maison) ou, si la coopérative, par sa constitution, est sans but lucratif, selon les dispositions de l'article 15.1.

Des prêts d'une valeur globale de 7,6 millions de dollars, y compris une subvention estimative de \$700,000, ont été accordés à des sociétés coopératives sans but lucratif, selon les dispositions de l'article 15.1, ce qui a permis de réaliser 414 logements.

Start-Up Funds

The new Section 15.1 of the NHA also provides for "start-up" funds not exceeding \$10,000 to be granted to sponsors of non-profit housing projects. These funds are intended to assist a non-profit group to initiate and carry out the point of a properly prepared application to the Society for a non-profit housing project. Expenditures covered by the funds include research and development, incorporation as a non-profit society, legal fees, site selection and land options, construction labor, tenant selection and similar costs. To the end of 1973, "start-up" funds of \$343,000 had been allocated for 67 sponsors of non-profit housing projects.

Student Housing

During the year six loans amounting to \$3.8 million were approved for accommodation for 523 students were approved. This activity brought to 336 and \$434 million the number and amount of student housing loans approved during the twelve years this legislation has been in force. Altogether, 67,965 single and 7,092 married students and their families have been accommodated through this program.

Le fonds de démarrage

Le nouvel article 15.1 de la LNH prévoit aussi qu'un fonds de démarrage de \$10,000 au maximum soit accordé à des promoteurs d'ensembles d'habitations sans but lucratif. Cette somme a pour objet d'aider un groupe de ce genre à réunir les éléments nécessaires pour préparer et soumettre à la Société une demande d'aide en vue de réaliser des logements sans but lucratif. Cette somme sert habituellement à payer les frais de recherche et d'organisation, de constitution en société sans but lucratif, les honoraires des professionnels, la sélection du terrain et le droit de préemption, la main-d'œuvre spécialisée, le choix des locataires et autres frais semblables. A la fin de 1973, la Société avait approuvé la somme de \$343,000 en fonds de démarrage pour aider 67 promoteurs d'ensembles d'habitations sans but lucratif.

Les logements pour les étudiants

La Société a aussi approuvé six prêts représentant 3.8 millions de dollars, pour loger 523 étudiants. Cette activité a porté à 336 et à 434 millions le nombre et la valeur des prêts approuvés pour loger des étudiants depuis l'application de cet article de la Loi, il y a douze ans. Au total, 67,965 étudiants célibataires et 7,092 étudiants mariés et leur famille ont été logés en vertu de ce programme.

Private Market Assistance

Loans by the Corporation

Under Sections 58 and 59, the Corporation made available \$38.2 million in the private sector which represented 1.8 per cent of total NHA lending activity for home-ownership and rental loans in 1973. The Corporation's lending activity in the private sector continued to be directed mainly to families of intermediate incomes in smaller centers and resource areas who were unable to obtain mortgage financing from the approved lenders.

In terms of new family housing units, the Corporation made loans for 898 units in 1973 as compared to 6,046 units in 1972 and 13,261 units in 1971. The total number of units for this year is comprised of 870 units for home-owner applicants and 28 units for rental.

Loans by Approved Lenders

The investment of \$1.4 billion by the approved lenders for new construction was 20.5 per cent below the \$1.7 billion invested in 1972. The loans made this year involved 69,506 units and 4,247 hostel beds, a decrease of 29 per cent from the 98,993 units and 4,936 hostel beds financed last year. This decrease in approved lender activity is the result of loans to merchant builders being down by 14,400 units, rental loans down by 11,260 units, and home-owner loans having decreased by 3,827 units.

The approved lenders increased their financing of existing housing from 20,882 units in 1972 to 22,528 units in 1973.

L'aide au marché privé

Les prêts de la Société

Aux termes des articles 58 et 59 de la LNH, la Société a engagé 38.2 millions de dollars dans le secteur privé de la construction, ce qui représente 1.8 p. 100 de tous les prêts consentis en 1973 aux termes de la LNH à des propriétaires ou pour des logements à loyer. La Société a continué d'accorder ces prêts surtout aux familles à revenu moyen, qui vivent dans des petits centres ou des milieux où il leur est impossible de tenir un prêt hypothécaire d'un prêteur agréé.

Des prêts de ce genre ont été accordés pour la construction de 898 nouveaux logements familiaux en 1973, comparativement à 6,046 en 1972 et à 13,261 en 1971. Les logements réalisés cette année, se répartissent en 870 unités destinées à être occupées par un propriétaire et 28 unités à louer.

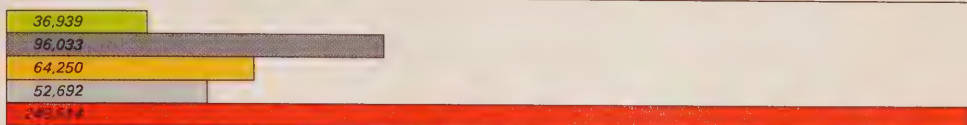
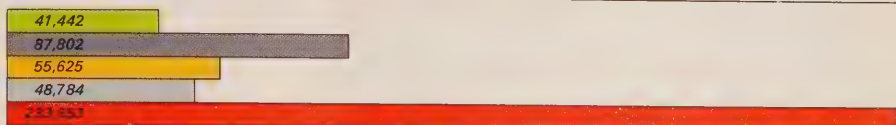
Les prêts des prêteurs agréés

La valeur des investissements des prêteurs agréés dans la construction d'habitations, soit 1.4 milliard de dollars, représente une baisse de 20.5 pour cent en rapport au 1.7 milliard investi en 1972. Le nombre de prêts consentis cette année a permis de financer 69,506 logements complets et 4,247 places dans des foyers, ce qui est inférieur de 29 pour cent aux 98,993 logements et 4,936 places dans des foyers financés en 1972. Cette baisse est le résultat d'une diminution des prêts à des constructeurs-vendeurs, soit de 14,400 unités, tandis que les prêts pour logements à loyer ont causé une baisse de 11,260 unités et les prêts aux futurs propriétaires-occupants, une baisse de 3,827 unités.

Le nombre de maisons existantes financées par les prêteurs agréés est passé de 20,882 unités en 1972 à 22,528 unités en 1973.

Starts by Source of Financing – all areas

Mises en chantier par source de financement – toutes les régions



■ CMHC/SCHL
■ Approved Lenders/Prêteurs agréés
■ Conventional/Prêts conventionnels
■ Other/Autres
■ Total/Total

Land Development and Servicing

Land Assembly

Assistance is available under Sections 40 and 42 of the National Housing Act to provinces and municipalities who wish to assemble and develop land for residential and associated purposes, or who wish to establish land banks for future development of a predominantly residential nature.

Under the Section 40 Federal-Provincial partnership arrangements whereby 75 per cent of the capital cost is borne by the federal government and the remainder by the provincial partner, 10 projects for residential building lots and five projects for 1,627 acres of land banking were approved in 1973. Since inception of the program in 1948, a total of 31,825 lots has been authorized for development. Of these, 23,261 have been offered for sale and 21,548 have been sold. A total of 32,862 acres has been authorized for acquisition and 18,653 acres remain in land banks.

Section 42 of the Act, whereby loans covering up to 90 per cent of the cost of assembling and developing land for housing or for any purpose incidental thereto are available from the Corporation, was reinstated in June of 1973 with more generous terms. Loans amounting to \$161.8 million had been approved by year end.

New Communities

The New Communities section of the NHA provides that the Corporation may participate in projects for new communities either by way of 75–25 per cent cost-sharing arrangements pursuant to Federal-Provincial agreements or by way of 90 per cent loans and certain forgiveness elements to the provinces or designated agencies of the provinces. The Corporation may participate with respect to the acquisition of lands for the new communities, including lands for transportation corridors and open space in or around the communities, the planning of the communities and the design and installation of services in them.

L'aménagement de terrains et services

L'aménagement de terrains

Selon les dispositions des articles 40 et 42 de la Loi nationale sur l'habitation, une aide financière, offerte aux provinces et aux municipalités désireuses d'aménager du terrain à des fins résidentielles et à des fins connexes ou encore de constituer une réserve foncière en vue du développement futur de secteurs à vocation surtout résidentielle.

Selon l'article 40 de la Loi, le gouvernement fédéral en vertu d'accords conclus avec les provinces, où prévu que 75 pour cent du coût en immobilisation est à la charge du gouvernement fédéral et le reste à la charge du gouvernement provincial, 10 projets d'aménagement de terrains à bâtir et cinq projets en vue de constituer une réserve foncière de 1,627 acres de terrain ont été approuvés en 1973. Depuis l'établissement de ce programme en 1948, on a autorisé l'aménagement de 31,825 terrains à bâtir. De ce nombre, 23,261 ont été mis en vente et 21,548 vendus. Par ailleurs, la Société a fait l'acquisition de 32,862 acres de terrain et 18,653 acres constituent une réserve foncière.

Au mois de juin de 1973, on a repris, à des conditions plus avantageuses, l'application de l'article 42 de la Loi, selon lequel la Société offre des prêts servant jusqu'à 90 pour cent du coût de regroupement et d'aménagement de terrains à des fins d'habitation ou toute autre fin connexe. A la fin de l'année, des prêts représentant 161.8 millions de dollars avaient été approuvés.

Les nouvelles collectivités

L'article de la Loi relatif aux nouvelles collectivités prévoit que la Société peut participer à des projets d'aménagement de nouvelles collectivités, en conclusion d'un accord avec une province pour partager les coûts à raison de 75–25 pour cent ou en vue d'accorder des prêts de 90 pour cent comportant une remise aux provinces ou à des organismes désignés par elles. La participation de la Société peut porter sur l'acquisition de terrains pour l'aménagement de nouvelles collectivités y compris les voies de communication et les espaces libres à l'intérieur ou autour de ces collectivités, la planification de l'ensemble ainsi que la conception et l'installation des services.

Neighborhood Improvement Program

The Neighborhood Improvement Program authorizes the Corporation to make contributions and loans for the benefit of, municipalities for the purposes of improving the amenities of older rundown neighborhoods and the housing and living conditions of the residents. It is intended that rehabilitation of the existing housing stock, assistance for which is provided under the Residential Rehabilitation Assistance Program, will be an integral part of any project undertaken under the Neighborhood Improvement Program. The latter program is operated on the basis of agreements with the provinces. The agreement provides for a provincial allocation of funds for re-allocation amongst municipalities selected by the province and accepted by the Corporation. Municipalities will, in effect, select neighborhoods for participation in the program.

During 1973, agreements were signed with three provinces providing a total allocation of \$36 million in contributions and loans. All of these agreements cover a period ending December 31, 1974.

The first certificate of eligibility under this program was issued during December to the City of Calgary for planning of improvements for the Inglewood-Ramsay neighborhood.

Site Clearance Program

The Site Clearance Program provides that the Corporation may make contributions and loans to, or for the benefit of, municipalities, towards meeting the costs involved in acquiring and demolishing properties in Neighborhood Improvement areas, where such properties either do not meet minimum housing standards or are being used for a purpose inconsistent with the character of the area. The program is designed to assist the efforts of municipalities to enforce minimum standards for existing residential buildings on a municipality-wide basis. Lands, after acquisition and clearance, are to be used for housing, for recreational purposes or for other facilities.

The Site Clearance Program is also operated on the basis of annual agreements with the provinces. The program is executed with the various provinces in accordance with the Neighborhood Improvement Program and the provisions for the Site Clearance Program.

Le programme d'amélioration des quartiers

Le programme d'aide à l'amélioration des quartiers autorise la Société à verser des subventions et des prêts à des municipalités en vue d'améliorer les conditions de vie et d'habitation dans les quartiers les plus délabrés de ces municipalités. Il est prévu que la remise en état des logements existants, pour laquelle une aide financière est autorisée en vertu du programme conçu à cette fin, devrait faire partie intégrante de tout programme d'amélioration des quartiers.

Ce dernier programme doit faire l'objet d'un accord renouvelable chaque année avec les provinces, selon lequel des sommes leur seront attribuées, afin qu'elles les répartissent entre les municipalités de leur choix que la Société aura acceptées aux fins du programme. Le rôle des municipalités consistera à choisir les quartiers qu'elles désirent améliorer.

Au cours de 1973, des accords ont été signés avec trois provinces et une somme totale de 36 millions de dollars a été attribuée sous forme de subventions et de prêts. Tous ces accords ont été conclus pour une période devant se terminer le 31 décembre 1974.

Le premier certificat d'admissibilité en vertu de ce programme a été émis au cours de décembre à la ville de Calgary, en vue de l'amélioration du quartier Inglewood-Ramsay.

Le programme de déblaiement des terrains

En vertu de ce programme, la Société est autorisée à verser des subventions et des prêts aux municipalités pour les aider à payer les coûts d'acquisition et de démolition des propriétés situées en dehors des quartiers destinés à être améliorés, lorsque ces propriétés ne répondent pas aux normes minimales d'habitation ou sont utilisées à des fins incompatibles avec le caractère général du quartier. Ce programme a pour objet d'appuyer les efforts des municipalités dans la mise en vigueur des normes minimales établies pour les bâtiments résidentiels existants. Le terrain ainsi acquis et déblayé doit être utilisé à des fins d'habitation ou à des fins récréatives ou sociales.

Le programme de déblaiement des terrains fait aussi l'objet d'accords annuels avec les provinces. Les accords conclus avec les diverses provinces en 1973 à l'égard du programme d'amélioration des quartiers comprennent des stipulations relatives au déblaiement des terrains.

Residential Rehabilitation Program

Under the Residential Rehabilitation Program, the Corporation may make loans to home owners with incomes below \$11,000, to non-profit corporations, to cooperatives, and to landlords who agree to rent controls, for the purpose of assisting in the repair and improvement of family housing units. In addition, loans can be made to non-profit corporations to assist in the conversion of an existing residential building into a greater number of units or beds. Loan amounts are related to the value of work, and repayment of up to \$2,500 per unit may be forgiven.

Loans to home owners and landlords are available only where the property is in a neighborhood selected to receive benefits under the Neighborhood Improvement Program, or in an area which has received special designation with the concurrence of the province. During 1973, three urban renewal areas in Newfoundland and six urban renewal areas in Ontario were given this special designation. In addition, two neighborhoods in Alberta were selected pursuant to the Neighborhood Improvement Program in that province and therefore qualified for Rehabilitation assistance.

Rehabilitation or conversion loans to non-profit corporations may be made outside Neighborhood Improvement or specially designated areas.

Loans for Sewage Treatment Projects

Loans for municipal sewage treatment projects during 1973 were greater than any previous year since the commencement of the program in 1960. As has been the case in the preceding three years, a share of the annual budget was allotted to each province, and each undertook to determine priorities among the applications submitted by its municipalities. The Province of Ontario made the greatest use of the available funds.

294 loans were approved in 1973 totalling \$153.8 million.

Le programme de remise en état des logements

Aux termes de ce programme, la Société peut sentir des prêts aux propriétaires-occupants dont le revenu annuel ne dépasse pas \$11,000, à des sociétés sans but lucratif, à des coopératives et aux propriétaires-locataires qui consentent à se soumettre à une réglementation des loyers, en vue d'aider à réparer et à améliorer des logements familiaux. On y prévoit aussi le octement de prêts à des sociétés sans but lucratif p aider à transformer un bâtiment résidentiel existant en une résidence collective afin d'y loger un plus grand nombre de personnes. Le montant des prêts est calculé d'après la valeur des travaux et le montant de la rente prévue peut atteindre \$2,500 par logement.

Des prêts ne sont accordés aux propriétaires-occupants et aux propriétaires-locataires que si leur propriété est située dans un quartier destiné à bénéficier du programme d'amélioration des quartiers ou d'un quartier désigné spécialement avec le consentement de la province. Au cours de 1973, trois quartiers urbains ont été ainsi désignés spécialement à Terre-Neuve, six autres en Ontario. De plus, en Alberta, deux quartiers ont été choisis pour profiter du programme et ainsi, sont devenus admissibles aux avantages par le programme de remise en état des logements.

Les associations sans but lucratif peuvent octer des prêts pour restaurer ou transformer des propriétés situées en dehors des quartiers spécialement désignés pour bénéficier du programme d'amélioration.

Les prêts pour l'épuration des eaux-vannes

En 1973, plus de prêts ont été approuvés pour l'épuration des eaux-vannes qu'en toute autre année antérieure, depuis la mise en vigueur du programme en 1960. Comme ce fut le cas au cours des trois années précédentes, une partie du budget annuel a été allouée aux provinces et chacune a déterminé l'ordre des priorités parmi les demandes de prêts soumises par diverses municipalités. Ce fut l'Ontario qui fit le plus grand usage des sommes disponibles. Au total, 294 prêts représentant une valeur de 153.8 millions de dollars ont été approuvés.

CMHC Commitments by Province under the NHA, 1972-1973

Engagements de la SCHL par province, aux termes de la LNH, 1972-1973

ome Housing
nts pour personnes à revenu modeste

1972

Newfoundland/Terre-Neuve	10.4
Alberta/Alberta	28.9
Saskatchewan/Saskatchewan	33.1
Nova Scotia/Nouvelle-Écosse	34.3
Manitoba/Manitoba	38.0
British Columbia/Colombie-Britannique	39.6
Quebec/Québec	120.1
Ontario/Ontario	170.6

Canada 486.1

1973

Yukon Territory/Territoire du Yukon	.9
Northwest Territories/Territoires du Nord-Ouest	1.9
Prince Edward Island/Ile-du-Prince-Édouard	6.8
Newfoundland/Terre-Neuve	8.8
New Brunswick/Nouveau-Brunswick	22.2
Saskatchewan/Saskatchewan	22.4
Manitoba/Manitoba	27.9
Alberta/Alberta	37.0
Nova Scotia/Nouvelle-Écosse	37.5
British Columbia/Colombie-Britannique	83.3
Quebec/Québec	137.6
Ontario/Ontario	160.7

Canada 547.0

ousing
enres de logements

British Columbia/Colombie-Britannique	1.4
New Brunswick/Nouveau-Brunswick	1.4
Prince Edward Island/Ile-du-Prince-Édouard	1.9
Nova Scotia/Nouvelle-Écosse	2.1
Newfoundland/Terre-Neuve	9.4
Alberta/Alberta	9.7
Quebec/Québec	11.5
Ontario/Ontario	13.8

Canada 53.1

Yukon Territory/Territoire du Yukon	0
Northwest Territories/Territoires du Nord-Ouest	.3
Prince Edward Island/Ile-du-Prince-Édouard	.3
Manitoba/Manitoba	6
Nova Scotia/Nouvelle-Écosse	1.3
New Brunswick/Nouveau-Brunswick	1.6
British Columbia/Colombie-Britannique	3.8
Ontario/Ontario	4.3
Alberta/Alberta	4.9
Saskatchewan/Saskatchewan	6.3
Newfoundland/Terre-Neuve	8.2
Quebec/Québec	10.4

Canada 42.0

rastructure
of infrastructure

Manitoba/Manitoba	2.5
Newfoundland/Terre-Neuve	3.0
New Brunswick/Nouveau-Brunswick	3.6
Nova Scotia/Nouvelle-Écosse	7.4
Alberta/Alberta	12.3
Quebec/Québec	21.4
British Columbia/Colombie-Britannique	37.0
Ontario/Ontario	112.2

Canada 202.7

Yukon Territory/Territoire du Yukon	0
Northwest Territories/Territoires du Nord-Ouest	.1
Prince Edward Island/Ile-du-Prince-Édouard	.2
Newfoundland/Terre-Neuve	4.3
Saskatchewan/Saskatchewan	4.5
New Brunswick/Nouveau-Brunswick	5.1
Manitoba/Manitoba	5.5
Nova Scotia/Nouvelle-Écosse	6.1
Alberta/Alberta	11.7
Quebec/Québec	25.6
British Columbia/Colombie-Britannique	31.8
Ontario/Ontario	247.1

Canada 342.0

Mortgage and Property

Mortgage Administration

The National Housing Act mortgage debt outstanding at the end of 1973 amounted to \$14.2 billion, representing 32.1 per cent of the mortgage debt in Canada. With a portfolio of over \$5.6 billion, the Corporation continued to hold the largest single share of the National Housing Act mortgage debt. The chartered banks held \$2.8 billion and the life insurance companies held \$2.2 billion, while other approved lenders held \$2 billion. The remainder was held by pension funds and purchasers in the secondary mortgage market.

In 1973, sales of insured mortgages by approved lenders totalled \$402.6 million. This reflects a decrease of approximately \$241 million from the 1972 sales of \$643.4 million. Of this amount, \$50.9 million was purchased by various pension funds. The figures include insured mortgages originated for the account of other approved lenders, totalling about \$179 million, compared with \$452 million in 1972, which may be viewed as an extension of primary market activity by these lenders. There were no substantial portfolio transfers of insured mortgages between affiliated approved lenders during 1973.

The number of National Housing Act loans in arrears decreased in 1973. As at December 31, 1973, there were 2,527 loans (0.34 per cent of mortgages outstanding) in arrears for three months or more compared with 2,807 loans (0.37 per cent) a year earlier.

During 1973, the Mortgage Insurance Fund paid \$40 million on 1,165 claims, representing 0.4 per cent of the \$11.1 billion insured mortgages outstanding. Such payments for 1973 exceeded the previous record high year of 1972 and were again primarily attributable to the number of multiple housing project acquisitions.

On December 21 Royal Assent was given to Bill C-135, an Act to provide additional financing mechanisms and institutions for the residential mortgage market in Canada. The Minister of Finance is now vested with authority to organize the Federal Mortgage Exchange Corporation and consider applications for the creation of specialized mortgage investment companies.

Créances hypothécaires et propriétés

La gestion des créances hypothécaires

A la fin de 1973, la valeur totale des créances hypothécaires constituées aux termes de la Loi hypothécaire sur l'habitation s'élevait à 14.2 milliards de dollars, soit 32.1 pour cent du total des créances hypothécaires constituées au Canada. La Société, dont le portefeuille se chiffre par plus de 5.6 milliards, continue d'être le plus gros créancier hypothécaire en vertu de la LNH. Les banques à charte détenaient 2.8 milliards de créances et les compagnies d'assurance-vie 2.2 milliards, tandis que les autres prêteurs agréés en détenaient deux milliards. Le reste faisait partie du portefeuille des caisses de retraite et des investisseurs investis au marché secondaire des prêts hypothécaires.

Les ventes de prêts hypothécaires assurés, par les prêteurs agréés, ont atteint le chiffre de 402.6 millions de dollars en 1973, dont 50.9 millions furent achetés par diverses caisses de retraite. Cela représente une baisse d'environ 241 millions par rapport au chiffre des ventes pour 1972 qui était de 643.4 millions. Ces chiffres comprennent les prêts hypothécaires assurés consentis pour le compte d'autres prêteurs agréés—évalués à 179 millions comparativement à 452 millions en 1972—ce qui peut être considéré comme un élargissement de la participation de ces prêteurs dans le marché primaire. Il n'y a eu aucun transfert important de portefeuille de prêts hypothécaires assurés entre des prêteurs agréés et des filiales également agréées.

Le nombre de prêts LNH en retard a diminué en 1973. En date du 31 décembre, on comptait 2,527 prêts (0.34 pour cent des prêts hypothécaires en circulation) en retard de trois mois et plus, comparativement à 2,807 prêts (0.37 pour cent) l'année précédente.

Le fonds d'assurance hypothécaire a payé 40 millions de dollars répartis en 1,165 réclamations pour 0.4 pour cent des 11.1 milliards de créances hypothécaires assurées en cours. Ce chiffre dépasse le précédent record enregistré en 1972 et encore une fois, il est tout attribuable au nombre d'ensembles d'habitation multifamiliales dont la Société a fait l'acquisition.

Le 21 décembre, le Bill C-135, Loi créant des compagnies et des institutions supplémentaires de financement dans le domaine du commerce des hypothèques grevant des propriétés résidentielles au Canada, fut sanctionné. Le ministre des Finances est maintenant autorisé à constituer la Bourse fédérale d'hypothèques et à considérer les demandes qui lui sont soumises pour la création de compagnies de placements hypothécaires.

Home Improvement Loans

In 1973 chartered banks and approved instalment agencies granted 5,861 loans for home improvement totalling \$16.2 million, as compared to 7,434 amounting to \$19 million in 1972. These lenders owed \$24 million as the outstanding debt on these at the end of 1973.

Real Estate Administration

As at December 31, 1973, the Corporation had administered 16,736 units, of which 11,324 were the Corporation's direct real estate holdings. The remaining 5,412 were being administered on behalf of Mortgage Insurance and Rental Guarantee Funds. The rate of acquisition of both single and multiple dwellings continued to increase in 1973. During the year, 1,111 single family units and 3,731 apartment and housing units were acquired. Most of the single-family units were acquired on behalf of the Mortgage Insurance Fund while the majority of the multiple dwellings were acquired directly by the Corporation as a result of its extensive participation in low-income housing programs.

During the year, 925 single family units and 161 multiple dwellings were sold. In 1973, the Corporation was charged with the responsibility for the administration, management and maintenance of Granville Island located in Vancouver's False Creek area. This site is occupied by 39 light and heavy industrial tenants under long-term leases which will not be renewed. The Island will eventually be converted to public use.

The Corporation continued as temporary administrator of Cité du Havre, Montreal. At the end of the year all apartments in Habitat were rented.

Arrears on all Corporation-owned property as at December 31, 1973, totalled 233 accounts. The number of accounts in arrears represented 2.1 per cent of the total number of rented units. The vacancy rate as at December 31, 1973, represented 13.1 per cent of the number of rented units.

Les prêts pour l'amélioration de maisons

En 1973, les banques à charte et les organismes agréés de crédit à tempérament ont approuvé 5,861 prêts pour l'amélioration de maisons, ce qui représente 16.2 millions de dollars, comparativement à 7,434 prêts évalués à 19 millions en 1972. Ces prêteurs ont arrêté à 24 millions la valeur de leurs créances au compte des prêts de ce genre, à la fin de 1973.

La gestion des immeubles

À la fin de l'année, la Société administrait 16,736 logements dont 11,324 étaient des propriétés immobilières appartenant directement à la Société. Les autres, au nombre de 5,412 étaient administrés pour le compte du fonds d'assurance hypothécaire et du fonds de garantie de loyer.

La Société a fait l'acquisition de 1,111 maisons unifamiliales ainsi que de 3,731 appartements et logements en bande, en 1973. La plupart des maisons unifamiliales ont été reprises pour le compte du fonds d'assurance hypothécaire alors que la Société a repris directement la majorité des habitations multifamiliales par suite de sa forte participation aux programmes de logement pour les personnes à revenu modeste.

Au cours de l'année, la Société a vendu 925 maisons unifamiliales et 161 habitations multifamiliales.

En 1973, la Société a eu la responsabilité d'administrer, de gérer et de contrôler Granville Island, dans le secteur False Creek de Vancouver. Ce district est présentement occupé par 39 petites et grosses industries en vertu de baux à long terme qui ne seront pas renouvelés; il sera graduellement transformé de façon à servir au grand public.

La Société a continué d'administrer Cité du Havre à Montréal à titre temporaire et à la fin de l'année tous les appartements groupés dans Habitat étaient loués.

En date du 31 décembre 1973, le nombre de comptes de loyers en souffrance s'élevait à 233, soit 2.1 pour cent du nombre total des logements loués. Le pourcentage des logements vacants à la même date était de 13.1 pour cent du nombre total de logements loués.

Research and Community Planning

During 1973, the Corporation began to devote more and more of its attention to "directed" research, that is, projects which are initiated and guided by members of the Corporation itself.

These projects differ from much of the historical activity under Part V of the National Housing Act in several respects:

- they did not result from a submission by an outside applicant.
- they are generally "problem-oriented" rather than basic or theoretical.
- they were related with other internal research and policy development carried on by CMHC staff.

Examples of the kind of project which were carried out in this way were:

- the preparation of several reports on residential rehabilitation by a consultant, subsequently published.
- the examination of the Local Initiatives Program as it affected "self-help" housing activity in Canada.
- the conduct of studies of how user needs are being met by various NHA programs.
- the study of how neighborhood residents can effectively participate in planning their areas, and the initiation of a manual on this subject.
- the preliminary review of alternative land servicing technologies for use particularly in "difficult to service" areas.
- the conduct of several seminars to bring together experts on a given subject in order to guide future CMHC activity on that subject.

The shift to a more directed form of research and development will continue, however, to involve those outside CMHC. Many projects which were shaped to serve CMHC objectives were the result of an external initiative. Projects which are potentially critical of the Corporation or which have no immediate "relevance" have continued to receive Part V funding.

In 1974, the Corporation intends to expand on work begun in 1973 by carrying forward:

- research and development on housing rehabilitation
- sewage recycling projects
- household energy conservation projects
- developmental projects to test new residential forms
- other projects which serve the Canadian public, and the cause of better communities.

La recherche et l'urbanisme

Au cours de 1973, la Société a commencé à accorder de plus en plus d'attention à la recherche "dirigée", c'est-à-dire à des projets mis en marche et poursuivis par des employés de la Société eux-mêmes.

De tels projets diffèrent sous plusieurs aspects de la grande partie de l'activité qui s'était déroulée jusqu'à maintenant en vertu de la Partie V de la Loi :

- ils ne faisaient pas l'objet d'une demande provenant de l'extérieur,
- ils étaient généralement orientés vers la solution d'un problème plutôt que purement théoriques,
- ils se rattachaient à d'autres programmes de recherche et d'étude de lignes de conduite, entrepris par le personnel même de la Société.

Voici quelques exemples de projets de ce genre :

- la préparation de plusieurs rapports sur la réhabilitation des logements par un expert, et leur publication ultérieure,
- l'étude des programmes d'initiatives locales de mesure où ils se rapportent à la construction ou à la restauration d'habitations par les propriétaires eux-mêmes au Canada,
- l'étude des façons dont les divers programmes de la LNH répondent aux besoins de la population,
- l'étude de la façon dont les résidents d'un quartier peuvent participer efficacement à la planification de leur secteur et la préparation d'un manuel sur ce sujet,
- l'étude préliminaire de certaines autres techniques à utiliser pour pourvoir les terrains des services, particulièrement dans les régions où la topographie ou d'autres conditions rendent ce travail difficile,
- la tenue de plusieurs colloques en vue de grouper des experts sur un sujet donné, afin de guider toute activité future de la SCHL dans ce sens.

Cependant, ce changement vers une forme de recherche et de mise en valeur plus dirigée ne met pas fin aux travaux qui se font en dehors de la Société : un nombre de projets élaborés pour répondre aux objectifs de la Société ont été conçus par des personnes ou des organismes de l'extérieur. Les projets qui sont de nature à critiquer la Société ou qui ne sont pas immédiatement pertinents par rapport aux activités de la Société ont continué d'être financés aux termes de la Partie V de la Loi.

En 1974, la Société a l'intention d'ajouter aux travaux commencés en 1973 :

- des travaux de recherche et d'innovation relatifs à la restauration des logements,
- des projets de recyclage des eaux d'égout,
- des projets de conservation de l'énergie dans le foyer,
- des projets expérimentaux pour éprouver de nouvelles formes de résidences,
- d'autres projets destinés à servir le public canadien et permettre de réaliser de meilleures collectivités.

en Court, a Federal-Provincial low-rental housing project
ancouver, British Columbia. Designed by Robert F. Harrison.

Culloden Court—Ensemble de logements à loyer modique
réalisé à Vancouver, Colombie-Britannique, à la suite d'un accord
fédéral-provincial. Conçu par Robert F. Harrison.



Technical Investigations

The Corporation continued to investigate new materials, products and systems, and the performance of traditional materials in use, to determine their suitability for housing financed under the National Housing Act. Regular participation was continued also on a number of standards and specifications Committees which are concerned with ensuring that materials and components used in residential construction will perform adequately.

The Corporation actively participated in the preparation and review of the National Building Code through membership on virtually every Committee dealing with its various sections. The Canadian Code for Residential Construction (Residential Standards) 1970 which governs NHA-financed construction was reprinted and subsequently prescribed in August, 1973.

CANWEL—Canadian Water Energy Loop—is an integrated system designed to renovate and recycle water and solids and provide energy for homes and buildings or entire communities. The enclosed system, which requires no sewer or water lines and avoids all pollution and garbage removal, is being developed for CMHC by the Ontario Research Foundation.

The Corporation sponsored a Seminar in May, 1973, to acquaint the academic, research and manufacturing communities with advances in the development of an operational CANWEL. Purpose of the Seminar was to stimulate interest in CANWEL that could lead to commercial manufacture of the system.

Final testing of CANWEL, including a pyrolytic incinerator which will dispose of solid wastes, is underway at ORF's Mississauga laboratory. Apparatus to renovate and recycle household water was successfully tested in 1972, and improved in 1973. When all tests are completed, the incineration and water renovation units will be integrated to produce a fully-operational CANWEL. Current negotiations with a major private development corporation are expected to lead to actual field testing, through installation of a total CANWEL in a 370-unit apartment building in Toronto.

The Corporation's lending requirements in the vicinity of airports, implemented in 1972, have received favorable acceptance by the building industry. The improvement of the noise insulation qualities of residential construction is an important objective of the lending requirements. Subsequent to completion of an experimental building at Ottawa International Airport, designed and constructed by the Corporation, National Research Council scientists have been conducting detailed field examinations of building components normally used in residential construction.

Les enquêtes techniques

La Société a continué de favoriser des recherches sur les nouveaux matériaux, produits et systèmes que sur le rendement des matériaux conventionnels afin de déterminer s'ils conviennent pour la construction d'habitations financée aux termes de la Loi nationale sur l'habitation. Elle a aussi continué de se faire représenter au sein de comités chargés d'établir normes et devis descriptifs portant sur les matériaux et éléments employés dans la construction résidentielle.

La Société a participé activement à la préparation et à la révision du Code national du bâtiment, en assurant que des membres de son personnel prennent part au travail de chaque comité chargé d'étudier diverses sections du Code. Le Code canadien de construction résidentielle (normes résidentielles), édité de 1970, lequel régit la construction financée aux termes de la LNH a été modifié et une nouvelle édition sera publiée au début de 1974.

CANWEL—Canadian Water Energy Loop—est un système sans déversoir qui consiste à renouveler et recycler l'eau et les matières solides et à produire l'énergie thermique nécessaire aux maisons et aux bâtiments. La Société a confié à l'Ontario Research Foundation le soin de perfectionner ce système qui n'exige aucune conduite d'égout ou d'eau et élimine toute pollution et enlèvement des déchets.

Au mois de mai 1973, la Société a organisé un colloque pour communiquer aux groupes académiques, aux chercheurs et aux fabricants les progrès réalisés dans le perfectionnement de Canwel. Un autre but de ce colloque était de susciter un intérêt suffisant pour Canwel en vue de sa mise sur le marché.

Une dernière épreuve du système Canwel, laquelle comprend un incinérateur par procédé de pyrolyse, disposera des matières solides, est en cours au laboratoire de l'Ontario Research Foundation à Mississauga. L'équipement nécessaire au renouvellement et au recyclage de l'eau domestique a subi l'épreuve avec succès en 1972 et a été amélioré en 1973. Une fois tous les essais achevés, les appareils servant à l'incinération des matières solides et au recyclage des eaux seront intégrés au système pour produire un Canwel totalement fonctionnel. Des pourparlers sont en cours avec une importante société d'aménagement du site privé en vue d'une mise à l'essai de ce système dans un immeuble d'appartements de 370 logements à Toronto.

Les exigences de la Société relatives aux prêts consentis dans le voisinage des aéroports, mises en vigueur en 1972, ont reçu un accueil favorable de l'industrie de la construction. L'amélioration de l'insulation des résidences constitue un point important de ces exigences. À la suite de l'achèvement, à l'aéroport international d'Ottawa, d'un bâtiment expérimental conçu et construit par la Société, les scientifiques du Conseil national de recherches ont étudié avec soin les éléments de construction normalement employés dans la construction résidentielle.

de l'Anse, a 390-unit low-rental housing development
bec City's lower town area on the banks of the St. Charles
was financed under the National Housing Act. The project
developed through the cooperation of CMHC, the City of
and the Federal Department of Regional Economic
ion.
cts : Desnoyers, Mercure, Leziy, Gagnon et Schoenauer.

Village de l'Anse, ensemble de 390 logements à loyer modique,
construit dans la Basse-Ville de Québec, en bordure des berges
renovées de la Rivière St-Charles. Une étroite collaboration entre
la SCHL, le ministère de l'Expansion économique régionale
et la Ville de Québec a permis la réalisation de ce projet financé
aux termes de la Loi nationale sur l'habitation.
Architectes : Desnoyers, Mercure, Leziy, Gagnon, et
Schoenauer.



Design, Planning and Construction

During 1973 the Corporation continued to provide architectural and planning services for Federal-Provincial partnerships, departments and agencies of the federal government, and provincial and municipal governments.

At year end design work had been completed or was underway for public housing projects in British Columbia (Kitsilano, Victoria) ; in Saskatchewan (Estevan, Lumsden, Meadow Lake, Outlook, Rosthern, Shellbrook, Swift Current, Tisdale, Wakaw, Whitewood, Wilkie, Wynyard) ; in Nova Scotia (Antigonish, Bridgewater) ; and in Newfoundland (Mount Pearl).

A number of supporting studies and publications were initiated on design, planning, and construction matters, particularly in regard to the housing needs of special groups. Following up earlier investigations of designs for the handicapped, an experimental kitchen was built at the Royal Ottawa Hospital for testing in use. Components for a second kitchen were sent by the Fokus Society in Sweden, to be used for display purposes in Canada. To improve residential and other environments for children in Canada, a Children's Environments Advisory Service was initiated on a demonstration basis.

In support of a major review of the Corporation's site planning standards, a series of studies on the outdoor space of projects was begun. In addition, a program of user studies was carried forward, and other work was initiated on the effects of road and rail noise, hostel accommodation, mobile homes, detached housing on small lots, and fire prevention measures in high-rise buildings.

Inspections

Approximately 360,383 inspections of houses and 39,047 visits to apartments were carried out during 1973 to ensure compliance with the prescribed standards of construction and with the approved plans and specifications which are based on the National Building Code. There were 23,095 inspections of existing dwellings.

L'architecture, l'urbanisme et la construction

Au cours de 1973, la Société a continué à fournir des services dans les domaines de l'architecture et de l'urbanisme aux gouvernements fédéral et provinciaux, groupés en associations, aux ministères et organismes du gouvernement fédéral ainsi qu'aux gouvernements provinciaux et aux administrations municipales.

A la fin de l'année, les plans d'ensembles de logements sociaux étaient terminés et les travaux avaient débuté aux endroits suivants : en Colombie-Britannique (Kitsilano, Victoria) ; en Saskatchewan (Estevan, Lumsden, Meadow Lake, Outlook, Rosthern, Shellbrook, Swift Current, Tisdale, Wakaw, Whitewood, Wilkie, Wynyard) ; en Nouvelle-Écosse (Antigonish, Bridgewater) et à Terre-Neuve (Mount Pearl).

Un certain nombre d'études portant sur le design de la construction et l'urbanisme, et touchant plus particulièrement certaines catégories de gens, ont été effectuées. De nouvelles publications ont vu le jour. À la suite d'enquêtes sur les besoins des handicapés, la Société a aménagé à l'Hôpital Royal d'Ottawa une cuisine expérimentale spécialement conçue pour les handicapés. De plus, la Société Fokus de Suède, qui s'est spécialisée en la matière, a expédié à la Société centrale des bibliothèques et de logement les pièces d'une cuisine pour handicapés qui sera mise en montre bientôt au Canada. En vue de rehausser le cadre de vie des petits Canadiens, un Service consultatif sur l'environnement global de l'enfant a été constitué.

Pour appuyer une révision en profondeur des normes d'aménagement paysager, la Société a entrepris une série d'études sur les espaces extérieurs des ensembles d'habitation. Divers travaux de recherche ont eu pour objet d'analyser les habitudes et les besoins de leurs habitants. D'autres travaux ont été entrepris pour évaluer les effets du bruit causé par la circulation routière et aérienne, sur les collectifs, les maisons mobiles, les maisons individuelles construites sur des terrains exigus, et la prévention des incendies dans les édifices en hauteurs.

Les inspections

La Société a fait inspecter environ 360,383 maisons et 39,047 appartements, au cours de l'année, pour assurer de leur conformité aux normes de construction prescrites ainsi qu'aux plans et cahiers des charges approuvés, selon le Code national du bâtiment. Elle a aussi fait inspecter 23,095 maisons existantes.

Financial Position

of the Corporation as at December 31, 1973, to \$6.6 billion (Statement I), an increase of 5.9 per cent over the previous year. For the most part these assets are represented by mortgages, debentures, and other evidences of debt resulting from various lending programs.

For the year 1973, after charging administrative and other expenses, the Corporation achieved a net income prior to income taxes of \$6.3 million. Income taxes of \$4 million were paid to the Receiver General, giving a net income of \$2.9 million (Statement II). In 1973, the Corporation continued to devote a major portion of its lending activity to programs which carry a preferred interest rate. For such loans there is a lower interest rate between the lending rate of the Corporation and the applicable rate at which the Corporation must borrow to finance these loans. This fact, together with an increased deficit on real estate operations and an increase in administrative salaries and expenses, contributed to a decrease in net income of 10 per cent from the previous year.

An amount of \$1.9 million was realized from the sale of assets acquired from the Government of Canada. The net amount of \$4.7 million, being the excess over the statutory limit of \$5 million in the Reserve Fund at December 31, 1973, was transferred to the credit of the Receiver General (Statement III).

During the year 1973 the Corporation made payments totalling \$130 million in respect of expenditures incurred on behalf of the Minister for grants, subsidies and other expenses. Details of the various classifications are given in the Statement of Account with the Minister (Statement IV).

At December 31, 1973, the total assets of the Corporation and guarantee funds (Statement IX) amounted to \$389.6 million. Of this amount, \$377.9 million applied to the Mortgage Insurance Fund.

La situation financière

À la fin de l'année, l'actif de la Société se chiffrait par 6.6 milliards de dollars (État I), soit une hausse de 5.9 pour cent par rapport à l'année précédente. La plus grande partie de cet actif est constituée de prêts hypothécaires, d'obligations et d'autres reconnaissances de dettes résultant de divers programmes de prêts.

Pour l'année 1973, compte tenu de toutes les dépenses administratives et autres, la Société accuse un revenu net de 6.3 millions avant le paiement de l'impôt sur le revenu. La somme de 3.4 millions a été payée en impôt sur le revenu au receveur général, ce qui laisse un revenu net de 2.9 millions (État II). En 1973, la Société a continué d'affecter une grande partie de ses prêts aux programmes qui offrent un taux d'intérêt privilégié. La marge d'intérêt entre le taux exigé par la Société pour les prêts susmentionnés et le taux que la Société doit payer pour emprunter des fonds afin de financer ces prêts est donc réduite. De plus, un accroissement du déficit au compte des transactions immobilières ainsi qu'une augmentation des salaires et dépenses d'administration, ont contribué à la diminution du revenu net, soit de 10 pour cent, par rapport à l'année précédente.

La vente d'immeubles acquis du gouvernement du Canada a rapporté la somme de 1.9 million. La somme de 4.7 millions constituant l'excédent de la limite statutaire de cinq millions qui doit rester au fonds de réserve, en date du 31 décembre 1973, a été portée au crédit du receveur général (État III).

Au cours de l'année, la Société a effectué des paiements globaux de 130 millions pour des dépenses faites au nom du ministre relativement aux octrois, subventions et pertes d'exploitation. Les détails à ce sujet se trouvent dans l'état du compte avec le ministre (État IV).

Le 31 décembre 1973, l'actif total du fonds d'assurance et du fonds de garantie (État IX), s'élevait à 389.6 millions. De ce montant, 377.9 millions étaient inscrits au fonds d'assurance hypothécaire.

Organization and Staff

The Corporation administers its varied activities under the National Housing Act through a system of 73 offices throughout the country. The Head Office of the Corporation is in Ottawa and there are five Regional Offices located in Halifax, Montreal, Toronto, Winnipeg and Vancouver which have functional responsibilities for the local offices within their Region.

In November the Board of Directors approved a plan for the reorganization of the Corporation and the redistribution of functions between Head Office and field offices.

The basic objectives of the reorganization are: to decentralize more authority and resources to the field offices so that they may better meet housing and community development needs and to provide, through Head Office, co-ordination of activities and distribution on a national basis; to strengthen the planning function; to anticipate and adapt to changing needs; to organize for the delivery of programs on the basis of program objectives.

These adjustments to the Corporation's organization will be undertaken early in 1974 and should be implemented in the first half of the year.

The number of regular and temporary employees at the end of the year was 2,968 compared with 2,703 at the end of 1972.

The President and members of the Board of Directors recognize and are most appreciative of the loyal and efficient manner in which the employees performed their duties during 1973.

L'organisation et le personnel

La Société s'acquitte de ses diverses fonctions, aux termes de la Loi nationale sur l'habitation, par l'entremise de ses 73 bureaux à travers le pays. Le Siège est situé à Ottawa et les cinq bureaux régionaux sont situés respectivement à Halifax, Montréal, Toronto, Winnipeg et Vancouver assument la responsabilité du fonctionnement des bureaux placés sous leur juridiction.

Au mois de novembre, le conseil d'administration a approuvé un plan de réorganisation de la Société ainsi qu'une nouvelle répartition des fonctions entre le Siège et les bureaux de l'extérieur.

Les principaux objectifs visés par la réorganisation sont la décentralisation d'une plus grande autorité et de ressources accrues aux bureaux de l'extérieur, de façon qu'ils soient mieux en mesure de répondre aux besoins en logements et en mise en valeur des collectivités; d'assurer, par l'entremise du Siège, la coordination des activités et leur répartition sur le plan national. On vise aussi à intensifier le travail de planification, à prévoir les besoins changeants afin de s'y adapter et de prendre les mesures nécessaires pour mettre les programmes en exécution selon les objectifs visés par ces programmes.

Les redressements et les adaptations à faire à l'organisation de la Société seront entrepris au début de 1974 et devraient entrer en vigueur au cours du premier semestre de l'année.

À la fin de l'année, la Société comptait 2,968 employés réguliers et temporaires comparativement à 2,703 à la fin de 1972.

Le président et les membres du conseil d'administration apprécient vivement la façon loyale et efficace dont les employés se sont acquittés de leurs fonctions au cours de l'année 1973.

or citizens' project in Oakville, Ontario, financed under the
esigned by Dunlop, Farrow and Aitken.

Ensemble de logements pour personnes âgées à Oakville, Ontario,
financé aux termes de la LNH. Conçu par Dunlop, Farrow and
Aitken.



In June, the National Housing Act was amended as follows :

- An Assisted Home-Ownership Program under new Sections 34.15 and 34.16 providing loans and grants to help lower-income families with one or more dependent children become owners of new or existing housing ;
- Non-Profit Housing Assistance under new Section 15.1, consisting of 100 per cent loans, "Start-Up" funds and a contribution of up to 10 per cent of the cost of a project, to enable non-profit groups and organizations develop housing projects for the elderly and for low-income families ;
- The provisions for cooperative housing were extended and various new forms of assistance were added to make it easier for lower-income families to obtain housing through cooperative associations ;
- A Neighborhood Improvement Program under new Section 27 offering a broad range of contributions and loans to assist in the improvement of living conditions in seriously deteriorated neighborhoods ;
- Site Clearance Assistance in the form of contributions and loans for the clearance of small pockets of substandard residential or non-residential buildings in a community ;
- Residential Rehabilitation Assistance to assist in the repair and improvement of substandard dwellings ;
- Extended assistance under Sections 40 and 42 to provinces and municipalities to assemble and develop land for residential and associated purposes or to establish land banks for future development of a predominantly residential nature ;
- Assistance to provinces or their designated agencies under Section 45 for New Communities ;
- A developmental program under Section 37 providing financial assistance for the development of new and innovative solutions to housing and related problems ;
- Extension of NHA assistance to Indians living on Reserves on the same basis as it is available to people living off Reserves ;
- Protection for purchasers of NHA-financed houses against builders who have gone bankrupt or become insolvent prior to the completion of the house ;
- No new urban renewal agreement may be entered into after February 1, 1973 ;

Au mois de juin, la Loi nationale sur l'habitation a été modifiée de façon à comprendre les programmes suivants :

- Un programme d'aide à l'accession à la propriété en vertu des nouveaux articles 34.15 et 34.16, prévoyant des prêts et des subventions pour aider les familles à faible revenu ayant un enfant ou plus à charge, à devenir propriétaires de maisons neuves ou existantes ;
- Un programme d'aide aux sociétés d'habitation sans but lucratif, en vertu du nouvel article 15.1, qui comprend des prêts de 100 pour cent, des fonds de démarrage et une subvention pouvant s'élever à 10 pour cent du coût du projet, afin de permettre aux groupes d'associations sans but lucratif de réaliser des ensembles de logements pour les personnes et les familles à revenu modeste ;
- Les dispositions relatives au logement coopératif ont été élargies et comprennent maintenant de nouvelles formes d'aide financière pour faciliter aux familles à faible revenu l'obtention d'un logement par l'entremise d'un groupement coopératif ;
- Un programme d'amélioration des quartiers, en vertu du nouvel article 27, offre une vaste gamme de subventions et de prêts pour aider à améliorer les conditions de vie dans les quartiers délabrés des villes ;
- Une aide au déblaiement des terrains, sous forme de subventions et de prêts, pour démolir de petits bâtiments résidentiels ou non résidentiels ne répondant pas aux normes minimales dans une localité ;
- Un programme d'aide à la remise en état des logements pour aider à réparer et améliorer les logements répondant pas aux normes minimales ;
- Une aide accrue aux provinces et aux municipalités, en vertu des articles 40 et 42, pour regrouper, aménager du terrain à des fins résidentielles ou à d'autres fins connexes ou pour établir des réserves foncières qui permettront l'aménagement futur de quartiers, en particulier résidentiel ;
- Une aide financière aux provinces ou aux organismes désignés par elles pour la création de nouvelles collectivités, en vertu de l'article 45 ;
- Un programme de recherches appliquées, en vertu de l'article 37, prévoit une aide financière à la recherche et au perfectionnement de solutions nouvelles et innovatrices pour aider à résoudre les problèmes du logement et autres problèmes connexes ;
- L'aide financière proposée aux termes de la Loi aux Indiens vivant en dehors des réserves est aussi offerte à ceux qui vivent dans les réserves ;
- La protection des acheteurs de maisons financées aux termes de la LNH contre les constructeurs qui ont fait faillite ou qui sont devenus insolvables avant l'achèvement des maisons en question ;

ne penalties for making false statements or for the unauthorized use of Home Improvement Loans have been repealed ;

Approved lenders may now claim any reasonable amount approved by the Corporation for the legal costs of acquisition when making a claim against the Mortgage Insurance Fund ;

The aggregate amount for which insurance policies are issued was increased to \$19 billion ;

Aggregate advances for Corporation loans were increased to \$10 billion ;

Aggregate payments for research and community development were increased to \$25 million, plus additional amounts authorized by Parliament ;

The aggregate for loans for Sewage Treatment and Sanitation was increased to \$300 million, plus additional amounts authorized by Parliament.

The National Housing Loan Regulations were amended as follows : In October, the maximum NHA loan for existing family housing units was increased to \$20,000 from \$23,000, and on non-rental (condominium cooperative) apartment units to \$30,000 from \$23,000 for both new and existing units.

Interest Rates

The interest rate for direct Corporation loans (Sections 15 and 59) on new and existing housing increased from 9 per cent to 9½ per cent on August 17, 1973. The interest rate for home improvement loans increased three times from the January 1973 level of 9½ per cent to 9½ per cent in April, and to 10 per cent in July.

The interest rate for low-rental housing (Sections 15, 15.1 and 34.18 benefiting from Section 15.1 terms), for the acquisition of land for housing purposes, (Sections 40 and 42), for public housing projects (Sections 43), student housing (Section 47) and sewage treatment projects (Section 51) decreased from the January 1, 1973 level of 7½ per cent to 7 per cent on July 30 and increased to 8 per cent on August 17, 1973.

- Aucun nouvel accord relatif à la rénovation urbaine ne pourra être conclu après le 1er février 1973 ;
- Les sanctions prévues dans le cas de fausses déclarations ou de l'utilisation non autorisée des prêts pour l'amélioration d'une maison ont été révoquées ;
- Les prêteurs agréés peuvent maintenant réclamer toute somme raisonnable approuvée par la Société pour payer les frais juridiques d'acquisition, lors de la présentation d'une réclamation au fonds d'assurance hypothécaire ;
- La valeur globale des polices d'assurance que la Société peut émettre a été portée à 19 milliards de dollars et la valeur globale des avances que la Société peut verser au compte des prêts a été portée à 10 milliards ;
- Le montant global des sommes affectées à la recherche et à l'urbanisme a été porté à 25 millions, auxquels peuvent s'ajouter les crédits supplémentaires autorisés par le Parlement ;
- Le montant global des prêts que la Société peut accorder pour l'épuration des eaux-vannes a été porté à 300 millions auxquels peuvent s'ajouter les crédits supplémentaires autorisés par le Parlement.
- Les règlements nationaux visant les prêts pour l'habitation ont été modifiés comme suit :
Au mois d'octobre, le montant maximal d'un prêt consenti aux termes de la LNH, pour une maison familiale existante, a été porté de \$23,000 à \$30,000 et, dans le cas de logements en copropriété ou construits selon le régime coopératif, le prêt maximal a été porté de \$23,000 à \$30,000, autant pour les logements nouveaux que pour les logements existants.

Les taux d'intérêt

Le taux d'intérêt exigé par la Société pour les prêts qu'elle consent directement (articles 58 et 59), pour la construction d'habitations et pour des habitations existantes, est passé de 8½ pour cent à 9½ pour cent le 17 août 1973. Dans le cas des prêts pour l'amélioration des maisons, le taux d'intérêt est passé successivement de 9½ pour cent qu'il était en janvier 1973 à 9½ pour cent en avril et à 10 pour cent en juillet. Le taux d'intérêt à l'égard des logements à loyer modique (articles 15, 15.1 et 34.18, profitant des dispositions de l'article 15.1), pour l'acquisition de terrains à des fins d'habitation, (articles 40 et 42), pour des ensembles d'habitations à caractère social (articles 40 et 43), pour loger les étudiants (article 47) et pour l'épuration des eaux-vannes (article 51) est passé de 7½ pour cent qu'il était le 1er janvier 1973 à 7 per cent le 30 janvier et est remonté à 8 pour cent le 17 août 1973.

Richmond Village in Winnipeg, Manitoba, is an NHA-financed
housing project.

Richmond Village à Winnipeg, Manitoba – Ensemble de
logements à loyer financé aux termes de la LNH.



Central Mortgage and Housing Corporation is a Federal Crown Corporation incorporated by Act of Parliament in 1945 (RSC 1952, c. 46). Under this Act, the National Housing Act, 1954, subsequent amendments and earlier Housing Acts, the Corporation is empowered to :

- Insure mortgage loans made by banks, life insurance, trust and loan companies and other approved lenders on new and existing housing ; (NHA Sections 5,6)
- Make advances to home purchasers sufficient to complete the house (if financed under the NHA) in cases where the builder goes bankrupt or insolvent prior to completion of the unit ; (NHA Section 8.1)
- Make mortgage loans to borrowers unable to obtain insured loans from private lenders on new and existing housing ; (NHA Section 58)
- Make mortgage loans on low-rental housing projects ; (NHA Section 15)
- Make mortgage loans to non-profit corporations, and loans and contributions to non-profit corporations that are constituted exclusively for charitable purposes or those which are provincially-municipally owned, for low-rental housing projects ; (NHA Section 15.1)
- Make loans to universities, cooperative associations, charitable corporations, vocational and technical schools, training hospitals, schools for special groups of handicapped persons, provinces or their agencies, municipalities or their agencies, to assist in providing accommodation for resident students and married students and their families ; (NHA Section 47)
- Make loans to provinces, municipalities or municipal sewerage corporations to assist in the construction or expansion of sewage treatment projects for the control of water and soil pollution ; (NHA Section 51)
- Make loans and contributions to low-income persons for the construction or acquisition of housing ; (NHA Section 34.15)
- Make loans or contributions to cooperative associations to assist in the construction, acquisition or improvement of a housing project ; (NHA Section 34.18)
- Provide insurance to banks on loans made for home improvement, and guarantee returns from moderate-rental housing projects built by life insurance companies and private investors ; (NHA Sections 13, 14, 28, 29, 34)
- Buy and sell insured mortgage loans, make loans to mortgage lenders on the security of mortgages and purchase the debentures of lending institutions ; (NHA Section 10) (CMHC Act, Section 28)
- Make contributions and loans to, or for the benefit of, municipalities for the acquisition and demolition of properties outside Neighborhood Improvement areas that do not meet minimum housing standards or that are being used for a purpose inconsistent with the character of the area ; (NHA Section 27.3)

La Société centrale d'hypothèques et de logement est une compagnie de la Couronne fédérale, constituée par une Loi du Parlement, en 1945 (SRC 1952, chapitre 46). Aux termes de cette Loi, de la Loi nationale de 1954 sur l'habitation, des amendements apportés par la Loi de 1954 et des lois antérieures sur l'habitation, la Société est investie des pouvoirs suivants :

- D'assurer des prêts hypothécaires consentis par les banques, les compagnies d'assurance sur la vie, les compagnies de fiducie et de prêts et d'autres prêteurs et pour la construction de logements et pour l'achat de logements existants (LNH, Articles 5, 6)
- De verser une avance à un acheteur de maison pour lui permettre d'achever la maison (si elle est financée en vertu de la LNH) dans les cas où le constructeur faillite ou devient insolvable avant l'achèvement de la maison (LNH, Article 8.1)
- De consentir des prêts hypothécaires aux emprunteurs qui ne peuvent obtenir un prêt assuré des prêteurs du secteur privé pour la construction de logements existants (LNH, Article 58)
- De consentir des prêts hypothécaires pour des logements à loyer modique (LNH, Article 15)
- De consentir des prêts hypothécaires à des sociétés sans but lucratif ainsi que des prêts et subventions des sociétés sans but lucratif constituées exclusivement à des fins philanthropiques ou à celles qui appartiennent aux provinces et aux municipalités, pour la construction de logements à loyer modique (LNH, Article 15.1)
- De consentir des prêts aux universités, associations coopératives, sociétés de charité, écoles de formation professionnelle et technique, hôpitaux, écoles établies pour des groupes spéciaux de personnes handicapées, aux provinces et municipalités ou à des organismes de celles-ci, en vue d'aider à fournir des logements aux étudiants en résidence ainsi qu'aux étudiants mariés à leur famille (LNH, Article 47)
- De consentir des prêts aux provinces, municipalités ou corporations municipales de système d'égout pour aider à l'épuration des eaux-vannes, en vue d'enrayer la pollution de l'eau et du sol (LNH, Article 51)
- De consentir des prêts et des subventions à des personnes à revenu modeste pour la construction ou l'acquisition d'une maison (LNH, Article 34.15)
- De consentir des prêts ou des subventions à des associations coopératives pour aider à la construction ou l'acquisition ou l'amélioration d'un ensemble d'habitations (LNH, Article 34.18)
- De donner une assurance aux banques à l'égard des prêts pour l'amélioration de maisons, et de garantir aux compagnies d'assurance sur la vie et aux investisseurs particuliers, un revenu sur les logements à loyer modique qu'ils construisent (LNH, Articles 13, 14, 28, 29, 34)

Make loans, a portion of which may be forgiven, to owners, non-profit corporations, and landlords agree to rent controls, for the purpose of assisting repair and improvement of family housing units ; (NHA Section 34.1)

Assist provinces and municipalities to redevelop and rehabilitate urban renewal areas in accordance with an official plan ; (NHA Section 22)

Make long-term loans to provinces, municipalities and their agencies for the construction or acquisition of housing projects ; arrange under a Federal-Provincial Partnership agreement to build and operate public housing projects ; make loans to assemble land for residential purposes or for any purpose incidental thereto ; provide grants to aid in meeting losses ; (NHA Sections 40, 42, 43, 44)

Provide assistance to provinces either by way of financing arrangements or by loans with certain business elements for the acquisition, planning and financing of lands for new communities including transit corridors ; (NHA Section 45)

Construct, own and manage housing projects on behalf of provinces in account and on behalf of Federal Government departments and agencies ; (NHA Section 55)

Act, Section 29)

Encourage the development of better housing and urban community planning and, in carrying out this responsibility, to undertake or arrange for studies and research on technical, economic and social aspects of housing ; to undertake projects of an experimental or pilot nature that may assist the Corporation in the formulation and implementation of a housing policy designed to meet the needs of the various communities in Canada ; (NHA Sections 35, 36, 37)

Make contributions as "Start-up Funds" to persons or private non-profit organizations wishing to undertake projects for individuals or families of low income ; (NHA Section 37.1)

Make loans to Indians for the purpose of assisting in the purchase, improvement or construction of housing projects on Indian reserves. (NHA Section 59)

- D'acheter et de vendre des prêts hypothécaires assurés, de consentir des prêts aux prêteurs hypothécaires sur garantie d'hypothèques et d'acheter les obligations des prêteurs (LNH, Article 10) (Loi SCHL, Article 28)
- D'accorder des subventions et des prêts à des municipalités pour l'acquisition et le déblaiement de propriétés situées en dehors des quartiers désignés à des fins d'amélioration, lesquelles ne répondent pas aux normes minimales d'habitation ou sont utilisées à des fins incompatibles avec le caractère général du quartier (LNH, Article 27.3)
- De consentir des prêts, dont une partie peut faire l'objet d'une remise, à des propriétaires de maisons, des sociétés sans but lucratif et des propriétaires-loueurs qui consentent à accepter une certaine forme de régulation des loyers, en vue d'aider à réparer et améliorer des logements familiaux (LNH, Article 34.1)
- D'aider les provinces et les municipalités à réaménager et à restaurer, suivant un plan officiel, certains secteurs choisis à ces fins (LNH, Article 22)
- De consentir des prêts à long terme aux provinces, aux municipalités ou à un organisme de celles-ci pour la construction ou l'acquisition d'habitations ; de conclure une entente avec le gouvernement d'une province, pour construire et exploiter des logements sociaux ; de consentir des prêts pour l'aménagement de terrains à des fins d'habitation ou à toute autre fin connexe ; de verser des subventions pour aider à payer les pertes d'exploitation (LNH, Articles 40, 42, 43, 44)
- D'accorder une aide financière aux provinces, au moyen d'accords prévoyant le partage des frais ou au moyen de prêts comportant une certaine remise, pour l'acquisition, la planification de terrain ainsi que l'aménagement des services en vue de créer de nouvelles collectivités, y compris des voies de communication (LNH, Article 45)
- De construire, posséder et gérer des logements pour son compte et pour le compte de ministères et d'organismes fédéraux (LNH, Article 55) (Loi SCHL, Article 29)
- D'encourager l'amélioration du logement et de l'urbanisme et d'entreprendre ou de faire effectuer des études et des recherches sur les aspects technique, économique et social du logement ; d'entreprendre à titre d'expérience, des projets qui peuvent aider la Société à formuler et mettre à exécution une politique du logement conçue pour répondre aux besoins des diverses localités du Canada (LNH, Articles 35, 36, 37)
- D'accorder des "fonds de démarrage" à des personnes ou à des associations privées sans but lucratif, désireuses d'entreprendre des projets de logement destinés à des personnes ou des familles à revenu modeste (LNH, Article 37.1)
- De consentir des prêts à des Indiens, pour les aider à acheter, améliorer ou construire des ensembles d'habitations dans des réserves indiennes (LNH, Article 59)

itors' Report

the Honourable the Minister of State
Urban Affairs

ve examined the balance sheet of Central
age and Housing Corporation as at December 31,
and the statements of net income, reserve fund
insurance and guarantee funds for the year ended
st date. Our examination included a general review
accounting procedures and such tests of account-
ords and other supporting evidence as we con-
nd necessary in the circumstances.

our opinion, proper books of account have been
and the transactions of the Corporation that have
nder our notice have been within the powers of
Corporation.

our opinion, the accompanying statements
greement with the books of account of the
ation and present a true and fair view of the
affairs of the Corporation as at December 31,
and the results of its operations for the year ended
n date, in accordance with generally accepted
oting principles applied on a basis consistent with
the preceding year.

W. J. Blakely, F.C.A.
de la firme Thorne Gunn & Co.

J. Emile Maheu, C.A.
de la firme Maheu, Noël, Anderson,
Valiquette & Associés

Ottawa, February 14, 1974

Rapport des vérificateurs

A l'honorable Ministre d'État
chargé des Affaires urbaines

Nous avons examiné le bilan de la Société centrale
d'hypothèques et de logement au 31 décembre 1973,
ainsi que les états du revenu net, fonds de réserve et
fonds d'assurance et de garantie pour l'année terminée
à cette date. Notre examen a comporté une revue
générale des méthodes de comptabilité et tels sondages
des livres et des pièces justificatives que nous avons
jugés nécessaires dans les circonstances.

A notre avis, des livres de comptes adéquats ont
été tenus et les opérations de la Société venues à notre
connaissance étaient de la compétence de la Société.

A notre avis, les états ci-annexés sont conformes
aux livres de comptes de la Société et présentent un
aperçu juste et fidèle de la situation financière de la
Société au 31 décembre 1973 et du résultat de ses
opérations pour l'année terminée à cette date, suivant
les principes comptables généralement reconnus et
appliqués de la même manière qu'au cours de l'année
précédente.

W. J. Blakely, F.C.A.
de la firme Thorne Gunn & Cie

J. Emile Maheu, C.A.
de la firme Maheu, Noël, Anderson,
Valiquette & Associés

Ottawa, le 14 février 1974

Balance Sheet

Bilan

Assets	Actif	December 31, 1973 31 décembre 1973	December 31, 1972 31 décembre 1972
Cash	Encaisse	\$ 10,586,334	\$ 9,281,111
Accounts Receivable: Due from the Minister—Statement IV Other	Comptes à recevoir: Dû par le ministre—État IV Autres	6,933,282 394,886	11,881,282 2,111,282
Other Assets	Autres actifs	2,028,506	2,981,111
Loans Statement V	Prêts État V	6,121,365,725	5,805,365,725
Investment under Federal-Provincial Agreements Statement VII	Placements en vertu d'ententes fédérales-provinciales État VII	342,287,886	292,887,886
Real Estate at cost, less accumulated depreciation (1973—\$27,528,609 ; 1972—\$25,765,817) Statement VI	Immeubles au prix coûtant, moins l'amortissement accumulé (1973—\$27,528,609 ; 1972—\$25,765,817) État VI	67,284,519	51,884,519
Agreements for Sale and Mortgages arising from sales of real estate, at cost, including accrued interest	Conventions de vente et prêts hypothécaires résultant de ventes d'immeubles, au prix coûtant, y compris l'intérêt couru	53,516,405	59,416,405
Business Premises, Office Furniture and Equipment at cost, less accumulated depreciation (1973—\$6,041,091 ; 1972—\$5,399,944)	Immeubles à l'usage de la Société, mobilier de bureau et équipement au prix coûtant, moins l'amortissement accumulé (1973—\$6,041,091 ; 1972—\$5,399,944)	5,257,625	4,987,625
		<u>\$6,609,655,168</u>	<u>\$6,239,287,168</u>
Assets of the Insurance and Guarantee Funds Statement IX	Actif des fonds d'assurance et de garantie État IX	<u>\$ 389,567,536</u>	<u>\$ 353,167,536</u>

William Teron
President/Président

Assets	Passif	Statement/État I	
		December 31, 1973 31 décembre 1973	December 31, 1972 31 décembre 1972
Accounts Payable and Accrued Liabilities:	Comptes à payer et passif couru:		
Due to the Receiver General:	Dû au receveur général:		
Income Tax	Impôt sur le revenu	\$ 1,278,507	\$ 2,353,206
Excess in Reserve Fund	Excédent du fonds de réserve	4,736,185	5,342,070
	Autres	16,197,201	9,880,971
Deposits, Contractors' Holdbacks and Retained Income	Dépôts, retenues d'entrepreneurs et revenu à reporter	6,060,331	6,766,341
Borrowings from the Government of Canada - Account VIII	Emprunts au gouvernement du Canada - État VIII	6,535,937,429	6,166,983,579
Real Estate Profits	Profits à reporter		
Profits of real estate	sur ventes d'immeubles	15,445,515	17,902,978
Reserve Fund - Account III	Fonds de réserve - État III	5,000,000	5,000,000
Capital	Capital		
Authorized and fully paid by the Government of Canada	Autorisé et payé par le gouvernement du Canada	25,000,000	25,000,000
		<u>\$6,609,655,168</u>	<u>\$ 6,239,229,145</u>
Reserves of the Insurance and Guarantee Funds - Account IX	Réserves des fonds d'assurance et de garantie - État IX	\$ 389,567,536	\$ 353,193,310

and G. Peskett, C.A.
Accountant/Comptable en chef

Statement of Net Income

État du revenu net

Loans:
Interest earned from borrowers
Interest charged by the Government of Canada

Prêts:
Revenu-intérêt
Intérêt débité par le gouvernement du Canada

Federal-Provincial Agreements:
Interest earned on agreements
Interest charged by the Government of Canada

Ententes fédérales-provinciales:
Revenu-intérêt
Intérêt débité par le gouvernement du Canada

Agreements for Sale and Mortgages:

Interest earned from purchasers
Interest charged by the Government of Canada

Conventions de vente et prêts hypothécaires:
Revenu-intérêt
Intérêt débité par le gouvernement du Canada

Real Estate:
Rental revenue from tenants
Maintenance and other property expense,
including interest charged by the Government
of Canada
(1973-\$2,649,352; 1972-\$2,066,518)

Immeubles:
Revenu-loyer
Entretien et autres frais d'exploitation des
immeubles, y compris l'intérêt débité par le
gouvernement du Canada
(1973-\$2,649,352; 1972-\$2,066,518)

Application Fees Earned on Mortgage Loans

Droits de demande sur les prêts hypothécaires

**Profit Realized on Disposal of Corporation
Owned Real Estate**

**Profit réalisé sur ventes d'immeubles
appartenant à la Société**

Fees Earned for Services to Insurance Funds

Frais imputés aux fonds d'assurance

**Fees Earned for Services to Government
Departments**

Frais imputés à différents ministères

**Interest Earned on Government of Canada
Short Term Securities**

**Intérêt sur titres à court terme du
gouvernement du Canada**

Other Income

Autres revenus

Less: Administrative Expenses
Salaries and staff benefits
Other

Moins: Frais d'administration
Salaires et contributions sociales
Divers

Losses on Insured Corporation Loans

Pertes sur prêts assurés

Net Income before Income Tax

Revenu net avant impôt sur le revenu

Income Tax (Note 2)

Impôt sur le revenu (note 2)

Net Income
transferred to Reserve Fund

Revenu net
viré au fonds de réserve

Notes:

- 1 Expenses include:
Depreciation
Remuneration of 8 Directors
Remuneration of 3 Officers
(One Officer is a Director)
- 2 The income tax provision for 1973 is reduced by
approximately \$840,000 to adjust an over provision
of the same amount in 1972

Notes:

- 1 Les frais incluent:
Amortissement
Rémunération de 8 administrateurs
Rémunération de 3 fonctionnaires
(un fonctionnaire est aussi administrateur)
- 2 Impôt sur le revenu: La provision d'impôt sur le
de 1973 est diminuée d'environ \$840,000 pour
régulariser d'un même montant la provision excé
de 1972.

Statement / État II

Year ended December 31, 1973 terminée le 31 décembre 1973		Year ended December 31, 1972 Année terminée le 31 décembre 1972	
1,218,171		\$ 376,811,044	
488,938	\$ 36,729,233	340,525,147	\$ 36,285,897
1,052,020		15,400,918	
736,389	315,631	15,177,004	223,914
504,299		3,917,132	
794,943	2,709,356	898,175	3,018,957
130,229		10,684,408	
205,961	(6,075,732)	14,831,106	(4,146,698)
	4,449,231		5,527,747
	2,626,205		974,968
	1,990,617		1,196,508
	2,489,479		1,384,193
	1,172,880		604,960
	229,290		231,796
	46,636,190		45,302,242
848,532		26,571,325	
781,454		7,942,104	
629,986		34,513,429	
718,448	40,348,434	122,592	34,636,021
	6,287,756		10,666,221
	3,425,000		7,484,000
	\$ 2,862,756		\$ 3,182,221
1973		1972	
2,738,863		\$ 2,377,377	
6,950		\$ 5,000	
148,600		\$ 144,321	

Reserve Fund

Fonds de réserve

Balance, January 1
Net income for the year
Profits realized on sales of assets acquired with-
out cost from the Government of Canada

Solde le 1er janvier
Revenu net pour l'année
Profits réalisés sur les ventes d'immeuble
à titre gratuit du gouvernement du Canada

Excess over statutory limitation, transferred to
the credit of the Receiver General

Excédent sur la limite statutaire, viré au c
receveur général

Balance, December 31

Solde le 31 décembre

Statement of Account with the Minister

État du compte avec le Ministre

Payments to Municipalities to assist in urban re-
newal schemes

Paielements aux municipalités pour aider à
programmes de rénovation urbaine

Forgiveness portion of payments due by Muni-
cipalities on loans for sewage treatment projects

Remises sur les paiements dus par les mu-
nicipales à l'égard des prêts pour des program
d'épuration des eaux-vannes

Payments to public housing agencies for losses
on operations

Paielements à des organismes de logement
pour compenser les pertes d'exploitation

Corporation's share of net losses arising from
Federal-Provincial agreements

Part des pertes nettes exigibles de la Soc
suite d'ententes fédérales-provinciales

Payments for housing research and community
planning

Paielements pour la recherche sur l'habitat
l'urbanisme

Payments for the acquisition and operation of
Granville Island, B.C.

Paielements pour l'acquisition ainsi que le
d'exploitation de Granville Island, C.-B.

Cité du Havre, operating costs for 1969

Coûts d'exploitation—Cité du Havre pour
1969

Assistance and administrative expenditures:
Assisted home ownership program

Aide et dépenses administratives:
Programme pour faciliter l'acquisition
maison

Non-profit corporations

Aux sociétés sans but lucratif

Neighbourhood improvement program

Programme d'amélioration des quart

Residential rehabilitation assistance program

Programme de remise en état des log

Other

Autres

Statement/État III

	1973		1972
	\$ 5,000,000		\$ 5,000,000
	2,862,756		3,182,221
	1,873,429		2,159,849
	9,736,185		10,342,070
	4,736,185		5,342,070
	<u>\$ 5,000,000</u>		<u>\$ 5,000,000</u>

Statement/État IV

For the year 1973 Pour l'année 1973	For the year 1973 Pour l'année 1973	December 31, 1973 31 décembre 1973	December 31, 1972 31 décembre 1972
Paid on behalf of the Minister Payé au nom du ministre	Reimbursed by the Minister Remboursé par le ministre	Balance Solde	Balance Solde
\$ 13,913,839	\$ 18,241,764	\$ 660,533	\$ 4,988,458
37,825,092	37,825,092		
56,200,345	56,552,603	841	353,099
7,681,333	7,488,444	4,773,636	4,580,747
7,458,362	8,841,707	612,804	1,996,149
5,691,153	5,800,000	(108,847)	
387,690		387,690	
683,503	256,584	426,919	
93,975		93,975	
59,583		59,583	
49,183	19,772	29,411	
(3,263)	(14,533)	(3,263)	(14,533)
<u>\$130,040,795</u>	<u>\$135,011,433</u>	<u>\$ 6,933,282</u>	<u>\$ 11,903,920</u>

Loans

Prêts

Uninsured Loans:

Homeowners (NHA 1944) – Corporation's share of loans made jointly with Lending Institutions

Homeowners (NHA 1944)

Low Rental Housing

Rental Guarantee Contracts

Student Housing

Municipal Sewage Treatment Projects

Land Assembly

Public Housing

Urban Renewal

Indians on Reserves

Insured Loans:

Made directly by the Corporation:

Homeowners

Assisted Home Ownership Program

Made by agents

Purchased from Approved Lenders

Accrued interest

Prêts non assurés:

Propriétaires-occupants (LNH 1944) – participation de la Société aux prêts consentis conjointement avec des institutions prêteuses

Propriétaires-occupants (LNH 1944)

Logements à loyer modique

Comportant un contrat de garantie de loyer

Logement d'étudiants

Projets municipaux d'épuration des eaux

Aménagement de terrain

Logement public

Rénovation urbaine

Indiens dans les réserves

Prêts assurés:

Consentis directement par la Société:

Propriétaires-occupants

Programme pour faciliter l'acquisition d'une maison

Consentis par des agents de la Société

Acquis de prêteurs agréés

Intérêt couru

Real Estate

Immeubles

Constructed by the Corporation or acquired from the Government of Canada:

Single houses

Row housing

Multiple dwellings

Acquired as a result of default:

Row housing

Multiple dwellings

Vacant Land

Other

Construits par la Société ou acquis du gouvernement du Canada:

Maisons unifamiliales

Maisons en bandes

Maisons multifamiliales

Propriétés acquises par défaut de paiement

Maisons en bandes

Maisons multifamiliales

Terrain vacant

Autres

Statement/État V

Year 1973 Année 1973	For the year 1973 Pour l'année 1973	For the year 1973 Pour l'année 1973	December 31, 1973 31 décembre 1973	December 31, 1972 31 décembre 1972
Advances Avances	Interest and other charges Intérêt et autres frais	Repayments and other reductions Remboursements et autres déductions	Balance Solde	Balance Solde
		\$ 4,335,617	\$ 5,148,376	\$ 9,483,993
	\$ 1,122,990	2,460,306	4,210,036	5,547,352
927,930	80,707,201	104,661,478	1,104,725,881	969,752,228
	2,118,891	8,629,476	13,351,589	19,862,174
583,353	24,615,726	27,879,428	403,248,116	384,928,465
602,379	19,208,270	62,698,170	366,111,663	297,999,184
057,146	1,785,964	4,343,467	20,633,408	19,133,765
758,235	78,271,482	59,033,223	1,086,123,683	876,127,189
576,962	2,040,874	3,161,317	35,237,099	30,780,580
608,805	206,189	259,585	2,877,957	2,322,548
651,418	333,115,550	564,470,336	2,875,008,270	2,995,711,638
820,792	468,341	283	22,288,850	
	34,371	12,441,220	82,361,883	94,768,732
	607,600	1,167,469	4,847,300	5,407,169
587,020	\$544,303,449	\$855,541,375	6,026,174,111	5,711,825,017
			95,191,614	93,562,632
			\$6,121,365,725	\$5,805,387,649

Statement/État VI

Year 1973 Année 1973	For the year 1973 Pour l'année 1973	For the year 1973 Pour l'année 1973	December 31, 1973 31 décembre 1973	December 31, 1972 31 décembre 1972
Additions Additions	Dispositions Dispositions	Depreciation Amortissement	Balance Solde	Balance Solde
	\$ 196,326	\$ 19,304	\$ 2,486,802	\$ 2,702,432
	420,008	(38,495)	3,636,337	4,017,850
		120,359	1,114,459	1,234,818
450,834		341,561	11,303,346	9,194,073
215,123		1,254,405	43,266,743	31,306,025
922,234	535,314		1,636,119	1,249,199
783,453	75,756	65,657	3,840,713	2,198,673
371,644	\$ 1,227,404	\$ 1,762,791	\$ 67,284,519	\$ 51,903,070

Investment under Federal-Provincial Agreements

Placements en vertu d'ententes fédérales-provinciales

Rental Housing Projects
Land Assembly Projects

Projets de logements à loyer
Projets d'aménagement de terrain

Advances to Municipalities repayable by
instalments

Avances aux municipalités, remboursables
versements

Current accounts with Provincial Governments

Comptes courants : gouvernements provinciaux

Advances and current accounts with
Municipalities and Housing Authorities

Avances et comptes courants : municipalités
commissions de logement

Other

Autres

Accrued interest

Intérêt couru

Borrowings from the Government of Canada

Emprunts au gouvernement du Canada

Bearing Interest and repayable over
periods not in excess of 50 years:

Portant intérêt et dont les échéances
cèdent pas 50 ans:

Loans

Prêts

Investment under Federal-Provincial agreements

Placements en vertu d'ententes fédérales-provinciales

Real Estate

Immeubles

Accrued interest

Intérêt couru

Statement/État VII

For the year 1973 Pour l'année 1973	For the year 1973 Pour l'année 1973	December 31, 1973 31 décembre 1973	December 31, 1972 31 décembre 1972
Additions Additions	Recoveries Recouvrements	Balance Solde	Balance Solde
\$ 29,228,640	\$ 1,550,930	\$ 243,196,928	\$ 215,519,218
17,543,261	1,740,298	74,900,689	59,097,726
<u>\$ 46,771,901</u>	<u>\$ 3,291,228</u>	318,097,617	274,616,944
		2,826,803	2,692,083
		5,166,050	3,393,851
		10,568,409	7,960,886
		4,935,008	3,768,677
		693,999	552,379
		<u>\$ 342,287,886</u>	<u>\$ 292,984,820</u>

Statement/État VIII

For the year 1973 Pour l'année 1973	For the year 1973 Pour l'année 1973	December 31, 1973 31 décembre 1973	December 31, 1972 31 décembre 1972
Borrowed Emprunté	Repaid Remboursé	Balance Solde	Balance Solde
\$629,000,000	\$295,613,871	\$6,117,604,103	\$5,784,217,974
48,500,000	5,424,125	321,631,210	278,555,335
	9,808,884	48,348,896	58,157,780
<u>\$677,500,000</u>	<u>\$310,846,880</u>	6,487,584,209	6,120,931,089
		48,353,220	46,052,490
		<u>\$6,535,937,429</u>	<u>\$6,166,983,579</u>

Insurance and Guarantee Funds

Fonds d'assurance et de garantie

Assets	Actif	December 31, 1973 31 décembre 1973	December 31, 1972 31 décembre 1972
Mortgage Insurance Fund	Fonds d'assurance hypothécaire		
Cash	Encaisse	\$ 168,717	\$ 168,717
Accounts receivable from Central Mortgage and Housing Corporation	Comptes à recevoir de la Société centrale d'hypothèques et de logement	2,491,632	2,491,632
Securities issued or guaranteed by the Government of Canada, at amortized cost, including accrued interest (approximate market value, 1973 – \$229,900,000; 1972 – \$235,600,000)	Titres émis ou garantis par le gouvernement du Canada, au coût amorti, y compris l'intérêt couru (valeur approximative du marché, 1973 – \$229,900,000; 1972 – \$235,600,000)	246,050,947	246,050,947
Mortgages arising from sales of real estate, including accrued interest	Hypothèques résultant de ventes d'immeubles, y compris l'intérêt couru	78,160,601	78,160,601
Real estate, at lower of cost or estimated realizable value	Immeubles, au plus bas du prix coûtant ou de la valeur estimative de réalisation	51,041,751	51,041,751
Insurance in force December 31, 1973 – \$11,089,000,000; 1972 – \$10,056,000,000	Assurance en vigueur le 31 décembre 1973 – \$11,089,000,000; 1972 – \$10,056,000,000		
Claims in process for payment December 31, 1973 – \$9,850,000; 1972 – \$12,989,000	Réclamations en voie de règlement le 31 décembre 1973 – \$9,850,000; 1972 – \$12,989,000		
		<u>\$377,913,648</u>	<u>\$342,569,566</u>
Home Improvement Loan Insurance Fund	Fonds d'assurance des prêts pour l'amélioration de maisons		
Cash	Encaisse	\$ 4,903	\$ 4,903
Accounts payable to Central Mortgage and Housing Corporation	Comptes à payer à la Société centrale d'hypothèques et de logement	(17,184)	(17,184)
Securities issued or guaranteed by the Government of Canada, at amortized cost, including accrued interest (approximate market value, 1973 – \$3,696,000; 1972 – \$3,519,000)	Titres émis ou garantis par le gouvernement du Canada, au coût amorti, y compris l'intérêt couru (valeur approximative du marché, 1973 – \$3,696,000; 1972 – \$3,519,000)	3,923,130	3,923,130
Mortgages arising from sales of real estate, including accrued interest	Hypothèques résultant de ventes d'immeubles, y compris l'intérêt couru	159,726	159,726
Insurance in force December 31, 1973 – \$23,987,000; 1972 – \$23,458,000	Assurance en vigueur le 31 décembre 1973 – \$23,987,000; 1972 – \$23,458,000		
Claims in process for payment December 31, 1973 – \$19,000; 1972 – \$10,000	Réclamations en voie de règlement le 31 décembre 1973 – \$19,000; 1972 – \$10,000		
		<u>\$ 4,070,575</u>	<u>\$ 3,876,371</u>
Rental Guarantee Fund	Fonds de garantie de loyer		
Cash	Encaisse	\$ 37,610	\$ 37,610
Accounts receivable from Central Mortgage and Housing Corporation	Comptes à recevoir de la Société centrale d'hypothèques et de logement	20,601	20,601
Securities issued or guaranteed by the Government of Canada, at amortized cost, including accrued interest (approximate market value, 1973 – \$5,716,000; 1972 – \$5,358,000)	Titres émis ou garantis par le gouvernement du Canada, au coût amorti, y compris l'intérêt couru (valeur approximative du marché, 1973 – \$5,716,000; 1972 – \$5,358,000)	6,252,365	6,252,365
Real estate, at cost	Immeubles au prix coûtant	3,001,625	3,001,625
Less: Mortgage liability to Central Mortgage and Housing Corporation	Moins: Dette hypothécaire à la Société centrale d'hypothèques et de logement	(1,728,888)	(1,728,888)
Current annual rentals covered by guarantee December 31, 1973 – \$1,729,000; 1972 – \$3,301,000	Loyers annuels courants faisant l'objet de contrats de garantie au 31 décembre 1973 – \$1,729,000; 1972 – \$3,301,000		
		<u>\$ 7,583,313</u>	<u>\$ 7,083,326</u>
Total Assets	Total de l'actif	<u><u>\$389,567,536</u></u>	<u><u>\$353,113,463</u></u>

Statement/État IX

es	Réserves	For the year 1973 Pour l'année 1973 Additions Additions	December 31, 1973 31 décembre 1973	December 31, 1972 31 décembre 1972
from securities, including net realization	Droits Revenu des obligations, y compris les pertes nettes sur réalisations	\$20,365,419 15,361,742	\$250,173,374 107,971,414	\$229,807,955 92,609,672
from mortgages	Revenu des prêts hypothécaires	5,421,995	39,762,038	34,340,043
ate acquired on claims	Immeubles acquis lors du règlement des réclamations	39,955,406 81,104,562	162,901,997 560,808,823	122,946,591 479,704,261
paid and legal expenses	Moins : Réclamations payées et frais juridiques	40,053,566	163,380,480	123,326,914
s on operation and disposal of ate	Pertes nettes d'exploitation et à la vente d'immeubles	3,502,123	4,877,542	1,375,419
on for revaluation of real estate	Provision pour réévaluation des im- meubles	66,570	8,836,340	8,769,770
strative expenses	Frais d'administration	1,894,750 45,517,009	5,800,813 182,895,175	3,906,063 137,378,166
		<u>\$35,587,553</u>	<u>\$377,913,648</u>	<u>\$342,326,095</u>
from securities, including net realization	Droits Revenu des obligations, y compris les profits nets sur réalisations	\$ 158,607 208,429	\$ 5,723,968 2,218,887	\$ 5,565,361 2,010,458
from mortgages	Revenu des prêts hypothécaires	12,835	76,661	63,826
ate acquired on claims	Immeubles acquis lors du règlement des réclamations		57,036	57,036
ries on claims paid	Recouvrements sur les réclamations	207,560	1,599,279	1,391,719
		587,431	9,675,831	9,088,400
paid and legal expenses	Moins : Réclamations payées et frais juridiques	266,164	4,789,768	4,523,604
strative expenses	Frais d'administration	113,916 380,080	815,488 5,605,256	701,572 5,225,176
		<u>\$ 207,351</u>	<u>\$ 4,070,575</u>	<u>\$ 3,863,224</u>
ns	Primes	\$ 44,320	\$ 6,980,227	\$ 6,935,907
from securities, including net realization	Revenu des obligations, y compris les pertes nettes sur réalisations	335,549	3,231,080	2,895,531
fit on operation of real estate	Profits nets d'exploitation d'immeubles	221,723	316,221	94,498
come	Autres revenus		254,100	254,100
		601,592	10,781,628	10,180,036
paid and legal expenses	Moins : Réclamations payées et frais juridiques	22,270	3,198,315	3,176,045
		<u>\$ 579,322</u>	<u>\$ 7,583,313</u>	<u>\$ 7,003,991</u>
eserves	Total des réserves	<u>\$36,374,226</u>	<u>\$389,567,536</u>	<u>\$353,193,310</u>

Board of Directors Conseil d'administration

*William Teron
President and Chairman of the Board
président de la Société et du Conseil

**Jean-Guy Carrier
Montréal, Québec

**Frank A. G. Carter
Ottawa, Ontario

**Mrs. Rosemary Hamilton
Vancouver, B.C.

*Thomas L. McGloan
Saint John, N.B.

*Dr. H. Peter Oberlander
Ottawa, Ontario

S. S. Reisman
Ottawa, Ontario

**Mrs. June Rowlands
Toronto, Ontario

*Member of the Executive Committee

*Membre du Comité exécutif

**Alternate Member of the Executive Committee

**Membre substitut du Comité exécutif

List of Offices and Representatives Bureaux et représentants de la SCHL

Head Office/Siège social

Ottawa

Regional Offices/Bureaux régionaux

Halifax, Montréal, Toronto, Winnipeg, Vancouver

Local Offices/Bureaux locaux

Bathurst, Charlottetown, Corner Brook, Fredericton,
Gander, Grand Falls, Goose Bay, Halifax, Marystown,
Moncton, St. John's, Saint John, Sydney
Chicoutimi, Côte Nord, Hull, Longueuil, Montréal,
Québec, Rimouski, Sept-Îles, Sherbrooke, Trois-
Rivières, Val-d'Or
Barrie, Belleville, Cornwall, Elliot Lake, Hamilton,
Kingston, Kitchener, London, North Bay, Oshawa,
Ottawa, Owen Sound, Peterborough, St. Catharines,
Sarnia, Sault Ste. Marie, Sudbury, Thunder Bay,
Timmins, Toronto, Windsor
Brandon, Calgary, Edmonton, Grande Prairie,
Lethbridge, Medicine Hat, Red Deer, Regina,
Saskatoon, The Pas, Thompson, Winnipeg, Yellowknife
Campbell River, Cranbrook, Kamloops, Kelowna,
Prince George, Trail, Vancouver, Victoria, Whitehorse

*Design : Gottschalk & Ash Ltd.
Printing : Ronalds Federated
Printed in Canada*

*Présentation : Gottschalk & Ash Ltée
Impression : Ronalds Federated
Imprimé au Canada*



ANNUAL REPORT 1974 RAPPORT ANNUEL

Canada



Central Mortgage
and Housing Corporation

Société centrale
d'hypothèques et de logement



tral Mortgage and Housing
poration

Société centrale d'hypothèques
et de logement



Annual Report 1974

Central Mortgage and Housing Corporation

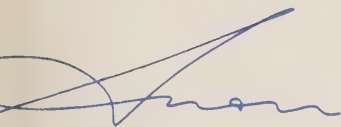
March 11, 1975

Honorable Barney Danson, P.C., M.P.
Ottawa, Canada.

Mr. Danson:

On behalf of the Board of Directors, I have
the honor to submit to you the twenty-ninth
annual report of Central Mortgage and
Housing Corporation and a statement of
accounts for the year ended December 31, 1974.

Very truly,



W. Teron, President

Rapport annuel 1974

Société centrale d'hypothèques et de logement

le 11 mars 1975

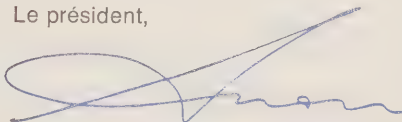
L'honorable Barney Danson, C.P., député,
Ottawa, Canada

Monsieur le Ministre,

Au nom du Conseil d'administration,
j'ai l'honneur de vous soumettre le vingt-
neuvième rapport annuel de la Société
centrale d'hypothèques et de logement ainsi
qu'un état des comptes de cet organisme pour
l'année financière qui a pris fin le 31
décembre 1974.

Veuillez agréer, monsieur le Ministre,
l'assurance de ma très haute considération.

Le président,



W. Teron

Table of Contents

Table des matières

A Review by the President	6
Report of Operations	12
Low-Income Housing	12
Assisted Home-Ownership Program	12
Public Housing	14
Low-Rental Housing	15
Non-Profit Housing	16
Cooperative Housing	16
Rural and Native Housing	16
Start-Up Funds	18
Student Housing	20
\$500 Home-Buyer Grant	20
Private Market Assistance	22
Loans by the Corporation	22
Loans by Approved Lenders	22
Land and New Communities	24
Land Assembly	24
New Communities	25
Neighborhood Improvement	26
Residential Rehabilitation Assistance	27
Municipal Infrastructure Program	28
Mortgage and Property	30
Mortgage Administration	30
Home Improvement Loans	30
Real Estate Administration	30
Research	32
Development and Demonstration	34
Organization and Staff	37
Legislation and Policy	38
Interest Rates	39
Central Mortgage and Housing Corporation	40
Financial Section	45
Financial Position	46
Financial Statements	47

Le message du Président
L'activité de la Société
Le logement pour les personnes à revenu modique
Le programme d'aide pour l'accèsion à la propriété
Les logements sociaux
Les logements à loyer modique
L'aide aux sociétés sans but lucratif
L'aide aux logements coopératifs
Logements pour les ruraux et les autochtones
Le fonds de démarrage
Les logements pour les étudiants
La subvention de \$500
L'aide au marché privé
Les prêts de la Société
Les prêts des prêteurs agréés
Les terrains et nouvelles collectivités
L'aménagement de terrains
Les nouvelles collectivités
L'amélioration des quartiers
L'aide à la remise en état des logements
Le programme municipal d'infrastructure
Créances hypothécaires et propriétés
La gestion des créances hypothécaires
Les prêts pour l'amélioration de maisons
La gestion des immeubles
La recherche
L'élaboration et l'application de nouveaux concepts
L'organisation et le personnel
La législation et la politique
Les taux d'intérêt
La Société centrale d'hypothèques et de logement
Section financière
La situation financière
Les états financiers

gh its Children's Environment Advisory Service, CMHC
es assistance in developing children's play facilities.

Par son Service consultatif sur l'environnement de l'enfant,
la Société aide à l'aménagement de services de récréation
à l'usage des enfants.



Canada's Housing in 1974 A Review by the President

Message du président sur l'habitation au Canada en 1974

A variety of economic factors in Canada and throughout the world seriously affected the housing market in 1974, resulting in a marked decline in housing starts. By the end of the year, however, partly in response to a number of initiatives undertaken by the Corporation and the Government, house-building activity showed some improvement, and indications were that production in 1975 would at least match the requirements of population growth and family formation.

The housing market during 1974 reflected the economic climate which, early in the year, was generally healthy. Inflation, however, was a major problem. House prices were high, and continuing to climb. Interest rates for all loans, including mortgages, were also at a high level due largely to international pressures.

During the first few months of the year, more people saw the opportunity of making substantial tax-free capital gains by selling their homes, and prices were forced even higher.

Mortgage approvals decreased sharply as long-term investment funds diminished and the volume of housing starts began to decline accordingly.

By mid-year, while inflation continued to push prices upwards, economic activity had slackened considerably. People were reluctant to commit themselves to expensive, long-range purchases such as houses, and the demand subsided.

In the second half, home-builders, particularly rental entrepreneurs, were reluctant to build in a slow market and starts decreased even more sharply.

As a result of these and other factors, housing starts across Canada during 1974 declined by 17 per cent to 222,123 after three years of steady growth.

Multiple-unit dwellings, such as apartment buildings, showed the greatest decline by 30 per cent, while starts on single-detached houses were down by seven per cent. The construction of semi-detached houses and duplexes declined by 17 per cent, and row housing was off by 14 per cent.

While starts were down, the number of completions reached a record level of 257,243 during 1974, as a result of the high volume of starts in the previous year. Most of the increase in completions was in single-detached and row housing.

Un grand nombre de facteurs économiques se sont manifestés au Canada et dans le monde entier ont affecté gravement le marché de l'habitation en 1974, ce qui a entraîné une baisse sensible du nombre de mises en chantier. Cependant, à la fin de l'année, diverses initiatives prises par la Société et par le gouvernement fédéral ont permis de constater une certaine reprise dans la construction d'habitations et tout semble indiquer que la production d'habitations en 1975 répondra au moins à la demande suscitée par l'accroissement de la population et la formation de nouvelles familles.

Au cours de 1974, le marché de l'habitation a suivi la conjoncture économique, laquelle, durant les premiers mois, était généralement favorable. Cependant, l'inflation est devenue un problème aigu; les prix des maisons étaient élevés et ils ont continué à augmenter. Les gens d'intérêt pour tous les genres de prêts, y compris les prêts hypothécaires, étaient aussi élevés, surtout à cause des pressions exercées sur le marché international.

Durant les premiers mois de l'année, un grand nombre de particuliers ont voulu saisir l'occasion de réaliser des gains de capitaux appréciables et exempts d'impôt en vendant leur maison, ce qui a contribué encore à faire monter les prix.

Le nombre de prêts hypothécaires approuvés, qui sont des investissements de capitaux à long terme, a diminué rapidement et, en conséquence, le volume des mises en chantier a commencé à décroître. Vers le milieu de l'année, les gens hésitaient à s'engager dans des achats coûteux et à long terme, comme l'achat d'une maison, ce qui a entraîné une diminution de la demande.

Par ailleurs, au cours du deuxième semestre, les constructeurs d'habitations, surtout les constructeurs de logements à loyer, se sont montrés réticents à construire des logements, alors que le marché était moins actif et les mises en chantier ont diminué encore davantage.

A cause de tous ces facteurs et de certains autres, le nombre de mises en chantier dans tout le Canada au cours de 1974, a diminué de 17 pour cent et s'est fixé à 222,123 unités après trois années d'augmentation constante.

La plus forte baisse, évaluée à 30 pour cent, s'est manifestée dans la construction de bâtiments multifamiliaux, comme les immeubles d'appartements, tandis que les mises en chantier de maisons unifamiliales ou individuelles

the policy of the Government and the Corporation throughout the year was to take steps to stimulate production, particularly in the medium and low price ranges and, at the same time, to cushion the impact of inflation on those people who were most vulnerable — the elderly, the poor, the handicapped, and those who are otherwise disadvantaged.

ont accusé une baisse de sept pour cent. La construction de maisons jumelées et de duplex a diminué de 17 pour cent et celle des maisons en bandes, de 14 pour cent.

The Minister of State for Urban Affairs announced in November a \$500 grant to first-time buyers of new moderately-priced housing. The program is to remain in effect for one year.

As a test program to stimulate rental construction still further, CMHC offered funds at 8 per cent to builders in cities where the shortage was most severe, on condition that they would construct good, modest rental accommodation at agreed-upon rentals. CMHC allocated \$58 million for this program and it was totally committed within a few weeks.

Legislation introduced in Parliament in December is intended to draw a billion dollars or more of private capital into the housing market to create new homes for ownership or rental. Under this legislation, families who qualify under AHOP and who receive loans from approved lenders, rather than directly from CMHC, could receive interest-reducing grants of up to \$600 yearly in order to lower their monthly payments to an affordable proportion of their income.

The regular AHOP, financed directly by CMHC, would of course, continue to respond to the needs of prospective home buyers in the lower income ranges.

Based on the Corporation's experience with the \$58 million rental program, the legislation also provides owners and builders of rental units with a grant on condition that they enter into an agreement with CMHC to maintain rents at a reasonable level for a period of up to 15 years. The grant bridges the gap between market interest rates for mortgages and the rate at which entrepreneurs could build moderate-rental housing.

The same legislation contains provisions to help non-profit housing projects by allowing CMHC to acquire land and lease it to the sponsors of such projects.

Le ministre des Finances a aussi annoncé la réduction de la taxe de vente sur les matériaux de construction, soit de 11 à 5 pour cent, et l'abolition de la taxe de vente sur l'outillage de construction, ainsi que sur les matériaux employés pour aménager des réseaux municipaux d'approvisionnement d'eau. Le Ministre a proposé de plus que les amortissements soient déductibles des revenus provenant d'autres sources pour qu'on investisse ces capitaux dans la construction de maisons de rapport, comme les immeubles d'appartements ou des maisons en bandes. Cette mesure, qui s'applique aux maisons en chantier au cours de 1975, devrait constituer un important stimulant à la construction de logements à loyer.

Le ministre d'État chargé des Affaires urbaines a annoncé au mois de novembre qu'une subvention de \$500 serait versée aux acheteurs d'une première maison, laquelle doit être neuve et à prix modéré. Ce programme doit rester en vigueur pour un an.

A titre d'essai, et en vue de stimuler encore davantage la construction de logements à loyer, la Société a offert de prêter des capitaux à 8 pour cent aux constructeurs d'habitations dans les villes où la pénurie de logements de ce type était la plus grande, à condition que ces derniers construisent de bons logements à des loyers modestes convenus d'avance. La Société a affecté 58 millions de dollars à ce programme et tout ce montant fut engagé en quelques semaines.

Une mesure législative proposée au Parlement au mois de décembre, est destinée à attirer un milliard de dollars ou même davantage de capitaux privés sur le marché de l'habitation en vue de créer de nouveaux logements à vendre ou à loyer. Cette mesure prévoit que les familles jugées admissibles en vue de bénéficier du programme d'aide pour l'accès à la propriété et qui obtiennent des prêts de la Société pourraient recevoir des subventions sous forme de réduction d'intérêt, s'élevant jusqu'à \$600 par an, afin de réduire leurs mensualités à une proportion de leur revenu qu'elles soient en mesure de payer.

Le programme régulier financé directement par la Société continuerait évidemment de répondre aux besoins des acheteurs de maisons à revenu modique.

D'après l'expérience acquise par la Société par suite du programme de 58 millions de dollars pour des logements à loyer, une mes

1974 came to a close, there was every indication that the housing market was stabilizing again under the pressure of competitive bids. A softening in prices, or at least a leveling off, indicated that the sellers' market predominated during the year was ending, that prospective house buyers were once again prepared to shop with sharpened discrimination for the homes they want to live in. For a great many prospective home buyers who postponed their purchase during the past year, however, while prices rose at a rate that grossly exceeded rising production costs, will be urged to buy during 1975. In addition, new Federal Government assistance to moderate mortgage rates for low-income buyers and tenants, coupled with reduced mortgage rates and a stable interest rate, is expected to produce a rising market for good housing.

Vers la fin de l'année 1974, tout semblait indiquer que le marché de l'habitation se

The priorities of the Government and the Corporation in 1975 will be, first of all, to increase production with new quick-start projects. Some 58 per cent of the housing component of the 1975 Capital Budget, or \$600 million, is directed to this purpose. Within these quick-start objectives, emphasis will be placed on moderately-priced rental accommodation for families.

The Capital Budget for 1975 was increased by 12.5 per cent to more than \$1.4 billion. The Corporation is committed to stimulate the highest possible housing production in 1975 and has identified 210,000 starts as the minimum acceptable level in the light of current needs.

Industry and government in Canada have shown in the past that, working together towards common objectives, they can overcome formidable obstacles and provide Canadians with the housing they require. There is every reason to believe that the past remarkable experience in meeting Canada's housing needs can be repeated during 1975.

*W. Teron
President and Chairman
of the Board of Directors*

stabiliserait encore une fois sous la pression exercée par certaines forces concurrentielles. Un léger abaissement des prix ou, au moins, leur stabilisation indiquait que le marché avait été surtout favorable aux vendeurs durant toute l'année perdit du terrain et que les futurs acheteurs de maisons étaient de nouveau disposés à se montrer plus difficiles dans le choix de leurs maisons.

Un grand nombre de futurs acheteurs de maisons qui avaient remis leur achat à plus tard, durant les deux dernières années, alors que l'augmentation des prix dépassait de beaucoup l'augmentation des coûts de production, seront de nouveau disposés à acheter au cours de 1975. De plus, il est à prévoir que les nouvelles formes d'aide du gouvernement fédéral aux acheteurs et aux locataires à revenu moyen ou modique ainsi que la réduction des taux d'intérêt et la stabilisation du marché contribueront à une relance de la demande de bons logements.

Le gouvernement fédéral et la Société ont comme préoccupation prioritaire en 1975 de favoriser la réalisation de projets de nature à stimuler l'augmentation rapide de la production de logements. Environ 58 pour cent du budget d'investissements de la Société, affecté à la construction d'habitations, soit 600 millions de dollars, est destiné à cette fin. Dans la réalisation de ces projets, l'accent sera mis surtout sur les logements à loyer à prix modéré.

Le budget d'investissements de la Société pour 1975 a été augmenté de 12.5 pour cent et s'élève à plus de 1.4 milliard de dollars. La Société s'est engagée à stimuler la plus forte production possible d'habitations en 1975 et le chiffre de 210,000 unités de logement a été mentionné comme un minimum acceptable étant donné les besoins courants.

L'industrie de la construction d'habitations et le gouvernement du Canada ont démontré dans le passé qu'en concertant leurs efforts en vue d'atteindre des objectifs communs, ils peuvent surmonter de très grands obstacles et procurer aux citoyens canadiens les logements qu'il leur faut. Il y a donc tout lieu de croire à partir de l'expérience du passé, qu'il sera encore possible de répondre aux besoins en logements du Canada en 1975.

*Le président de la Société
et du Conseil d'administration
W. Teron*

ine Villaajoie in Waterloo, Quebec, financed by
C under the low-rental housing provisions of the
nal Housing Act.

Domaine Villaajoie, à Waterloo (Québec), financé par la
Société en vertu des dispositions de la Loi nationale sur
l'habitation relatives aux logements à loyer modique.



Low-Income Housing

Again, in 1974, the Corporation reserved the bulk of its budget for the support of housing activities serving those most urgently requiring assistance in obtaining suitable accommodation at a reasonable cost.

The funds were channelled into a variety of federal housing programs designed both to stimulate the production of low-rental accommodation and expand home-ownership opportunities for low and moderate-income families.

While overall housing starts declined substantially from 1973, the volume of CMHC-funded lower-income housing increased in 1974, involving 29,610 dwelling units as compared with 28,239 a year earlier.

Direct funds were also made available for the conversion of existing housing to low-rental purposes and, for most of the year, were used extensively for the purchase of existing dwellings under the Assisted Home-Ownership Program.

Total CMHC loan and grant assistance approved for low and moderate-income housing in 1974 amounted to \$894 million, representing 73 per cent of the Corporation's Capital Budget for the year.

Assisted Home-Ownership Program

During the year, \$435 million was approved for 18,276 units under the Assisted Home-Ownership Program introduced in June, 1973. The objective of the program is to enable low and moderate-income families to own a house without spending more than 25 per cent of their gross income on monthly mortgage payments and municipal taxes.

Assistance is provided in accordance with a graduated scale of adjusted family incomes. As family income decreases, assistance increases progressively with contributions that can equate with an effective rate of interest as low as 8 per cent. A maximum grant of \$600 annually is then available to reduce monthly home-ownership charges further. The program serves families with incomes ranging up to \$16,000 in high-cost housing areas.

Since the inception of the program, 25,181 families have purchased homes with AHOP assistance, involving \$568 million in loans and contributions. Overall activity has supported the purchase of 9,129 existing housing units and 16,052 new homes. In the fall of 1974, the

Le logement pour les personnes à revenu modique

Une fois de plus en 1974, la Société a consacré la plus grande partie de son budget à encourager les programmes de construction d'habitation à l'intention des personnes qui ont le plus besoin de logements convenables.

Ces capitaux ont été affectés à une variété de programmes fédéraux d'habitation destinés à stimuler la production de logements à loyer modique et à augmenter, pour les familles à revenu modique ou moyen, les occasions de devenir propriétaires.

Alors que le nombre total de mises en chantier a diminué considérablement par rapport à 1973, le volume de logements construits pour les personnes à faible et moyen revenu a augmenté. Les programmes gagnepetit et financés par la Société ont augmenté en 1974 puisque leur nombre s'est élevé à 29,610, comparativement à 28,239, l'année précédente.

La Société a aussi fourni directement des capitaux pour la transformation de maisons existantes en des logements à loyer modique et pour la construction de nouvelles pendant la plus grande partie de l'année, ces capitaux ont été employés en grande partie pour l'achat de maisons existantes en vertu du programme d'aide pour l'accession à la propriété.

La valeur totale des prêts et des subventions accordés par la Société pour l'aménagement de logements destinés aux personnes à revenu modique ou moyen en 1974 s'est élevée à 894 millions de dollars, ce qui représente 73 pour cent du budget total d'investissements de la Société pour l'année.

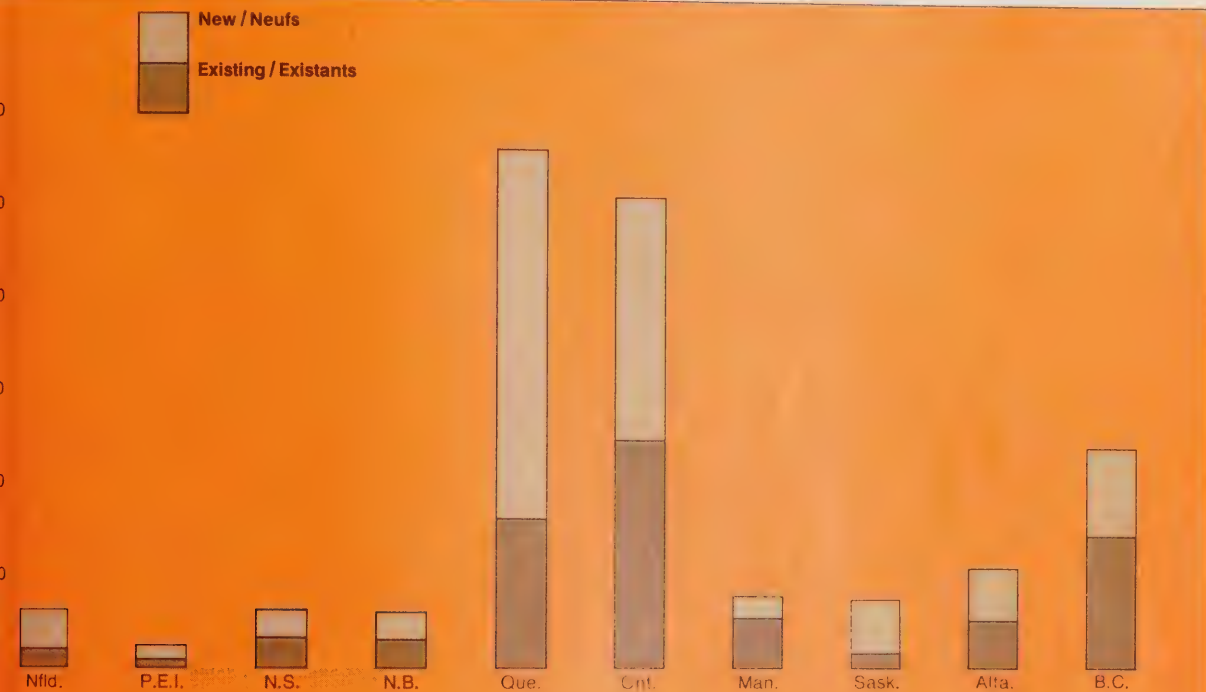
Le programme d'aide pour l'accession à la propriété

En 1974, la Société a approuvé l'investissement de 435 millions de dollars pour réaliser la construction de logements en vertu du programme d'aide pour l'accession à la propriété, établi au mois de juin 1973. Ce programme a pour objet de permettre aux familles à revenu modique ou moyen de devenir propriétaires d'une maison sans affaiblir plus de 25 pour cent de leur revenu brut annuel. Les subventions des mensualités hypothécaires et des taxes municipales.

L'aide accordée est proportionnelle au revenu familial redressé: plus le revenu familial est bas, plus l'aide est élevée. En plus de subventions qui peuvent être éligibles à un taux d'intérêt effectif aussi bas que huit pour cent, chaque famille admissible peut recevoir une subvention maximale de \$600 par an.

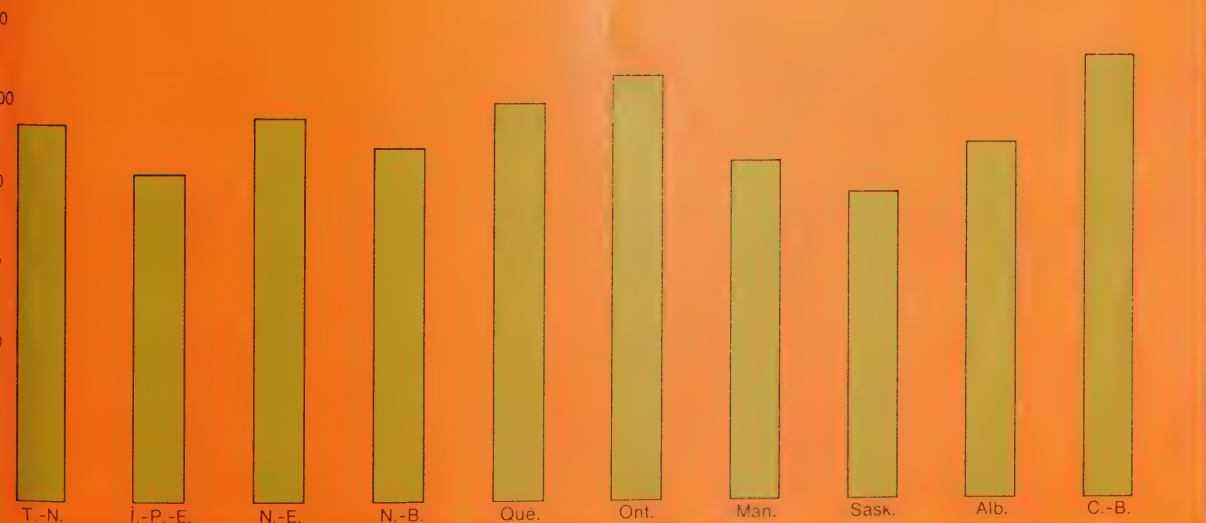
**Loans Approved for New and Existing Houses
Under the Home-Ownership Program**

**Prêts approuvés pour logements neufs
et logements existants
Programme d'aide pour l'accèsion à la propriété**



**Average Family Income of Borrowers
Under the Home-Ownership Program**

**Revenu familial moyen des emprunteurs
Programme d'aide pour l'accèsion à la propriété**



program was directed exclusively to new construction, to encourage housing starts and to increase employment opportunities in house-building.

Proposed amendments to the National Housing Act announced at the end of 1974 would broaden the impact of the AHOP program by extending graduated grants of up to \$600 annually to new housing financed through NHA-insured loans made by private approved lenders. Federal Government direct AHOP loans would be reserved for lower-income families.

Public Housing

In 1974, 12,585 subsidized public housing units were approved for low-income families and individuals, a decrease of 4,856 units from the previous year's total. The reduction was partly due to the fact that large high-density projects were not approved during 1974. Whenever possible, the program now endeavors to provide smaller projects which are readily integrated into the neighborhood or municipality, achieving a social and income mix that is often lacking in larger projects.

Activity in 1974, in response to provincial initiatives, was supported by \$177 million in loans, representing 90 per cent of the cost of 9,239 units, and \$58 million under federal-provincial cost-sharing arrangements. In the latter case, the Federal Government meets 75 per cent of the cost of the units. Since their inception, these programs have provided 149,112 housing units and 1,303 hostel beds, with federal assistance of \$2,016 million.

Included in the federal-provincial cost-sharing arrangements under Section 40 during the past year has been an active program of housing for sale. Subsidy assistance for home ownership has been provided under a variety of arrangements in Newfoundland, Prince Edward Island, Nova Scotia, New Brunswick, Manitoba, Saskatchewan and British Columbia. Under these arrangements mortgage payments are related to the incomes of the purchasers, with the Federal Government providing 75 per cent of the difference between the mortgage payment made by the purchaser and the actual amount required to retire the loan and interest. During the year 1,683 units were provided under these subsidized home-ownership arrangements, for a total of 7,439 units to date.

In addition to capital assistance, the Federal Government also shares in the operating deficits

en vue de réduire davantage le montant des mensualités. Ce programme est avantageux pour les familles dont le revenu se situe jusqu'à \$16,000 dans les régions où le prix des maisons est élevé.

Depuis l'établissement de ce programme 25,181 familles ont acheté une maison grâce à cette forme d'aide financière, ce qui représente 568 millions en prêts et subventions. La mise en oeuvre de ce programme a permis l'achat de 9,129 maisons existantes et la construction de 16,052 nouvelles maisons. À l'automne de 1974, ce programme a été appliqué exclusivement à la nouvelle construction afin d'encourager les particuliers en chantier et d'augmenter le nombre d'emplois dans la construction d'habitations.

Les modifications proposées à la Loi nationale sur l'habitation, qui ont été annoncées à la fin de 1974, augmenteraient encore l'efficacité de ce programme en autorisant la Société à accorder des subventions proportionnelles s'élevant jusqu'à \$600 par an à la nouvelle construction financée par l'entremise de prêts assurés aux termes de la LNH et consentis par des prêteurs agréés. Les prêts pour l'accession à la propriété que le gouvernement fédéral consentirait directement seraient réservés aux familles à revenu modique.

Les logements sociaux

En 1974, 12,585 logements sociaux subventionnés ont été approuvés à l'intention de familles et de personnes à revenu modique, ce qui représente une baisse de 4,856 unités par rapport au total de l'année précédente. Cette réduction est attribuable en partie au fait que la Société n'approuvait aucun projet de très grandes proportions en 1974. Autant que possible, la Société s'efforce maintenant d'encourager la réalisation de projets de dimensions moindres qui peuvent être facilement intégrés dans un voisinage ou dans une municipalité, afin que les locataires de ces logements fassent vraiment partie de la communauté tant du point de vue social que du point de vue économique, ce qui est souvent impossible à réaliser dans de plus grands ensembles.

Pour donner suite à des initiatives des provinces, les réalisations en 1974 représentent des engagements de 177 millions de dollars en prêts qui ont servi à payer 90 pour cent du coût de 9,239 unités de logement et de 58 millions de dollars en vertu des accords fédéraux-provinciaux prévoyant le partage des frais. Dans le dernier cas, le gouvernement fédéral paye

from the leasing of the units at rentals on the income of the tenants. The shares are shared on a 50-50 per cent basis on assisted developments and on a 75-25 per cent basis under the partnership arrangement. The combined federal share of subsidy for 1974 is estimated at \$87 million approximately 119,000 units.

In keeping with the Corporation's social goals for the provision of housing, the provinces, municipalities or their agencies may enter into agreements with owners of private accommodation for the provision of a specific number of units for rental to low-income families. This supplementary program further assists in the integration of these families into the community. Tenants pay rent according to their income and the Federal Government provides 75 per cent of the difference between the rent paid by the tenants and the full market rent normally charged by the owner. A total of 5,989 units has been approved under this program.

Rental Housing

In 1974, loans with an aggregate value of \$11 million were approved under Section 15 of the National Housing Act to entrepreneurs and private borrowers to assist in providing rental housing units for low and moderate-income families and individuals.

Most of the activity resulted from an accelerated Rental Housing Program undertaken by CMHC to spur construction of moderately-priced rental housing in selected municipalities where the availability of such accommodation was extremely limited. The successful call technique employed in the program resulted in the approval of loans amounting to \$57.6 million for 2,434 units.

Overall Section 15 activity also included six loans amounting to \$866,000 for 51 units and 100 motel beds for Indian Bands on Reserves. These loans were made in accordance with an agreement between the Corporation and the Department of Indian Affairs and Northern Development which provides for a form of loan guarantee by the Minister of that Department. Since the agreement came into effect 34 loans have been made.

75 pour cent du coût des logements. Depuis leur mise en oeuvre, ces programmes ont permis de réaliser 149,112 logements et 1,303 places dans des foyers grâce aux 2,016 millions versés par le gouvernement fédéral.

On a aussi souvent eu recours aux accords fédéraux-provinciaux prévoyant le partage des frais, selon les termes de l'article 40 de la Loi pour faciliter la construction de maisons à vendre. Cette forme d'aide a été accordée en vertu d'accords différents conclus avec Terre-Neuve, l'Île-du-Prince-Édouard, la Nouvelle-Écosse, le Nouveau-Brunswick, le Manitoba, la Saskatchewan et la Colombie-Britannique. Ces accords prévoient des paiements hypothécaires proportionnés au revenu des acheteurs où le gouvernement fédéral fournit 75 pour cent de la différence entre le paiement hypothécaire que l'acheteur doit verser et le montant réel nécessaire pour rembourser le prêt et payer l'intérêt. En 1974, 1,683 logements ont fait l'objet de ces accords et, depuis son établissement, ce programme a permis de produire au total 7,439 logements jusqu'à ce jour.

En plus de fournir des capitaux d'investissement, le gouvernement fédéral assume aussi sa part des déficits qui résultent de la location des logements à des loyers calculés selon le revenu des locataires. Dans le cas des ensembles où l'aide financière consiste en un prêt, le gouvernement fédéral paye 50 pour cent des pertes d'exploitation et lorsqu'il y a accord entre deux paliers de gouvernement, la proportion est de 75 pour cent et 25 pour cent respectivement pour le gouvernement fédéral et celui de la province. A la fin de l'année, on a estimé que les sommes versées en subventions par le gouvernement fédéral, en vertu de ces deux modes d'assistance, pouvaient s'évaluer à 87 millions de dollars pour environ 119,000 logements.

Conformément au rôle social que la Société s'est attribué pour aider à la production d'habitations, les provinces, les municipalités ou des organismes de celles-ci peuvent conclure des accords avec les propriétaires de logements du secteur privé en vue de procurer un certain nombre de logements à loyer à des familles à revenu modeste. Ce programme de supplément au loyer aide davantage à l'intégration de ces familles au sein d'une communauté. Les locataires payent un loyer proportionné à leur revenu et le gouvernement fédéral fournit 50 pour cent de la différence entre le loyer réel payé par les locataires et le loyer normalement exigé par le propriétaire selon le cours du marché. Au total, 5,989 logements ont été approuvés en vertu de ce programme.

Non-Profit Housing Assistance

Assistance to non-profit organizations sponsoring low-rental housing developments increased to \$125 million in 1974 from \$95 million the previous year. Activity during 1974 involved a total of 4,388 self-contained units and hostel accommodation for 3,645 persons.

The basis of the Corporation's financial support includes 50-year loans at a beneficial interest rate for up to 100 per cent of the value of such developments, and contributions equal to 10 per cent of their full capital costs.

Most of the activity by non-profit organizations involved the provision of accommodation for the elderly, while funds were also made available for developments intended for low-income families and special groups including the mentally retarded, the physically handicapped, persons recovering from alcohol addiction, and children who are wards of the courts.

Cooperative Housing Assistance

During the year 728 units were approved under cooperative housing arrangements, almost double the 1973 total. The Corporation's support for 1974 activities, provided under the non-profit housing provisions of the NHA, amounted to \$19.8 million.

Financial assistance included \$18 million in direct CMHC loans and \$1.8 million in grants to continuing non-profit cooperative associations.

Rural and Native Housing

A Rural and Native Housing Program announced in March, 1974 is designed to help improve housing conditions in small settlements and remote areas by utilizing various sections of the National Housing Act. The goal is the acquisition, construction or rehabilitation of 50,000 housing units within a five-year period.

Groups being housed under the program will be encouraged to participate as planners, developers and managers of the projects. All construction work will be planned to stimulate local employment and job training opportunities, and to contribute to the economic and social advancement of the area.

To support development of a client-based delivery system, \$2.6 million was provided

Les logements à loyer modique

En 1974, des prêts d'une valeur globale de millions de dollars ont été consentis aux termes de l'article 15 de la Loi nationale sur l'habitation à des entrepreneurs généraux et autres entrepreneurs du secteur privé. Ces prêts ont permis de procurer 3,472 logements à des familles et à des personnes à revenu modique ou moyen.

La plus grande partie de cette activité résulte d'un programme accéléré de construction de habitations à loyer, établi par la Société pour stimuler la construction de logements à loyer modique dans un certain nombre de municipalités choisies où ce genre de logement est extrêmement rare. Les demandes de soumissions auxquelles on a eu recours pour l'exécution de ce programme ont entraîné l'approbation de prêts d'une valeur globale de 57.6 millions, ce qui a permis de réaliser 2,434 logements.

Dans son ensemble, la construction de habitations en vertu de l'article 15 de la Loi comprend aussi six prêts s'élevant à \$866,000 pour la construction de 51 logements complets et 2 places dans des foyers, destinés à des bandes d'Indiens vivant dans des réserves. Ces prêts ont été accordés en vertu de l'accord conclu en 1970 entre la Société et le ministère des Affaires indiennes et du Nord canadien, lequel prévoit une forme de garantie du prêt par le ministère des Affaires indiennes. Depuis cet accord, des prêts ont été consentis.

L'aide aux sociétés sans but lucratif

La valeur de l'aide financière accordée aux sociétés sans but lucratif entreprenant la construction de logements à loyer modique s'est élevée à 125 millions de dollars en 1974, comparativement à 95 millions, l'année précédente. En 1974, ces prêts ont permis de réaliser 4,388 logements complets et 3,645 places dans des résidences collectives.

L'aide financière que la Société accorde aux sociétés sans but lucratif consiste fondamentalement en des prêts de 50 ans, équivalant à 100 pour cent de la valeur des projets entrepris, consentis à un taux d'intérêt préférentiel, et en des subventions égales à 100 pour cent du coût en capital des logements ainsi réalisés.

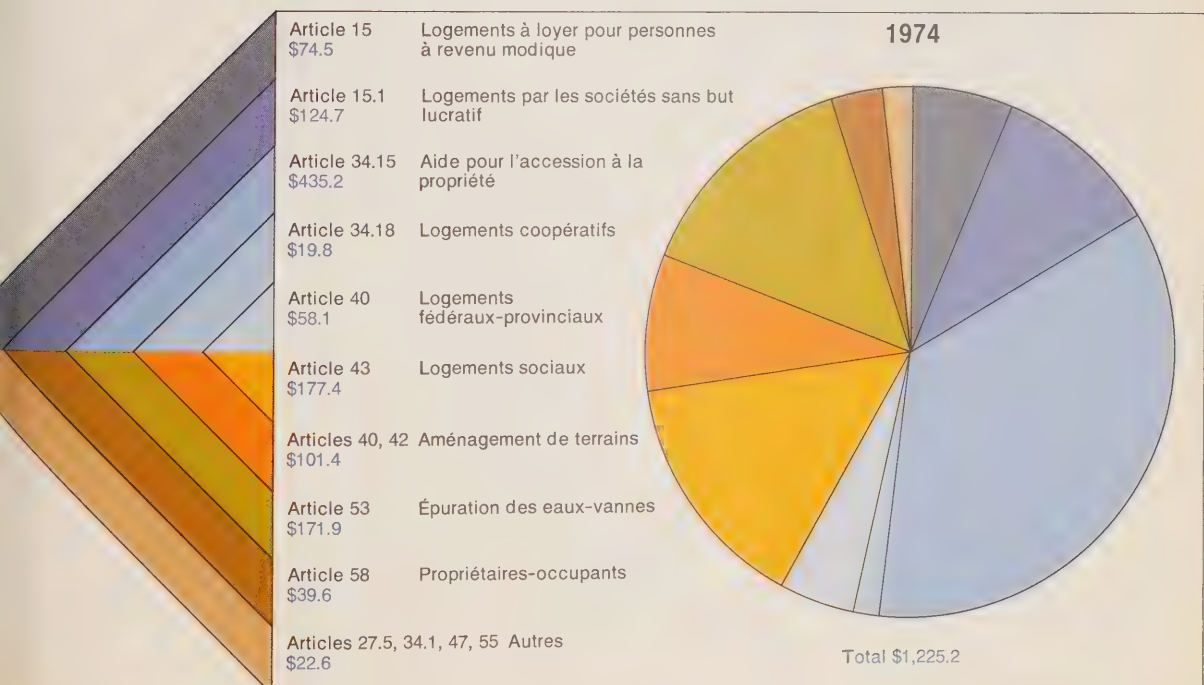
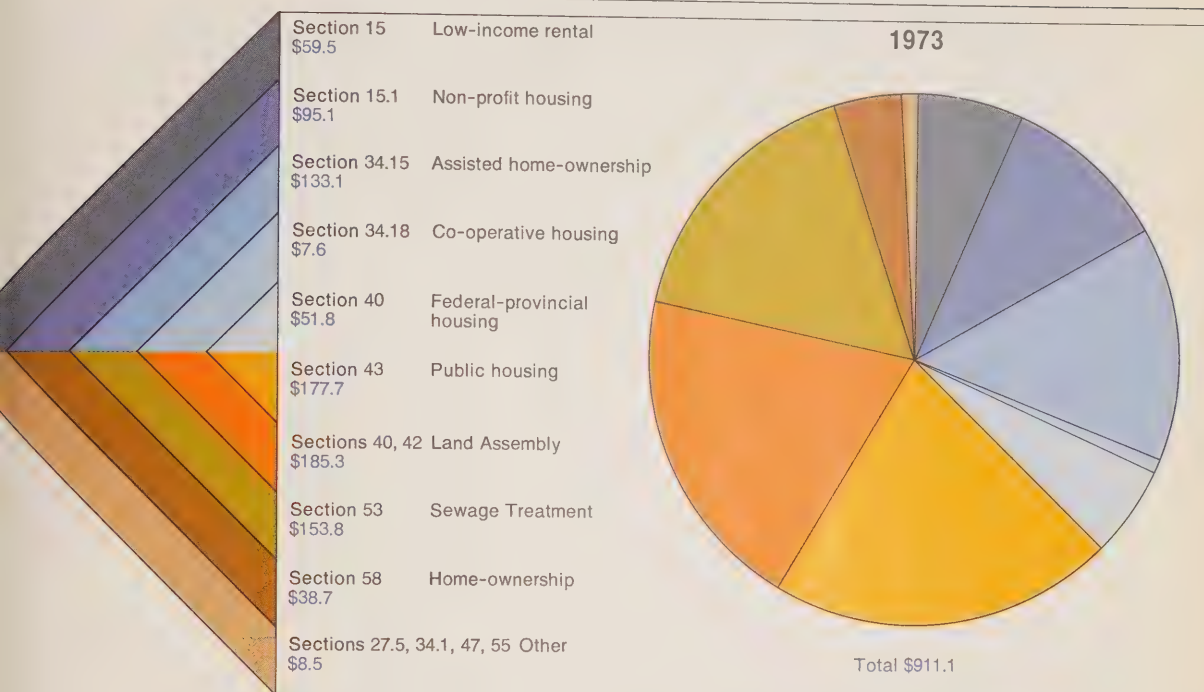
La plus grande partie des prêts accordés aux sociétés sans but lucratif devait servir à procurer un logement aux personnes âgées et une partie des capitaux a permis d'aider des familles à faible revenu ainsi que certains groupes sociaux comme des déficients mentaux, des handicapés, des personnes autrefois adonnées à l'alcool et des enfants confiés à la garde des tribunaux.

Commitments Under NHA, by Program -1974

(in millions of dollars)

Engagements de la SCHL aux termes de la LNH, par programme, 1973-1974

(en millions de dollars)



in 1974 as sustaining and project grants to 10 Native Associations across the country. In addition, CMHC committed \$100,000 for a comprehensive Native training program to assist client groups improve their organizational and housing-delivery skills. As part of the training program, 14 Native cadre trainees were attached to various CMHC offices.

During the year \$2.9 million was committed under the Emergency Repairs Program which replaced the Winter Warmth Program introduced in 1971-72.

Start-Up Funds

"Start-up" funds, not exceeding \$10,000 per project, were introduced in mid-1973 to assist potential sponsors to develop proposals for low-rental housing to be financed under the non-profit provisions of the NHA.

In 1974, grants totalling \$797,000 were approved to 180 groups and organizations for developments which could result in 60 loans totalling \$37.6 million and involving 3,882 units and hostel beds.

Costs covered by the grants include expenditures for incorporation as a non-profit society, professional fees, site selection, land options and administration expenses.

In addition to the "start-up" funds provided under Section 37.1 of the Act, grants were made available under Section 36G to support formal management training in social housing activities and to assist non-profit resource groups offering professional and technical services to community organizations sponsoring NHA-financed housing developments. A total of \$342,476 was approved for these purposes during 1974.

L'aide aux logements coopératifs

Au cours de l'année, la Société a approuvé la construction de 728 logements selon la formule coopérative, soit presque le double du total enregistré en 1973. La valeur de l'aide financière accordée par la Société en 1974, en vertu des dispositions de la Loi nationale sur l'habitation relatives à l'aide aux sociétés sans but lucratif, s'est élevée à 19.8 millions de dollars. Cette somme comprenait 18 millions en prêts directs de la Société et 1.8 million en subventions à des associations coopératives à position continue et sans but lucratif.

Logements pour les ruraux et les autochtones

Un programme de logements pour les ruraux et les autochtones, annoncé au mois de mars 1974, a pour but d'aider à améliorer la situation du logement dans les petits centres et dans les régions éloignées en appliquant divers articles de la Loi nationale sur l'habitation. L'objectif à atteindre comprend l'acquisition, la construction ou la restauration de 50,000 unités de logement dans une période de cinq ans.

Les groupes de personnes visés par ce programme seront encouragés à participer à la planification, à l'exécution et à la gestion des ensembles réalisés et tous les travaux de construction seront organisés en vue de stimuler l'emploi localement et les occasions de formation ou d'apprentissage à pied d'oeuvre, ce qui contribuera au progrès économique et social de ces régions.

Afin d'encourager la mise en valeur de ces régions, la Société a encouragé les communautés à participer à la planification et à la construction des logements. En 1974, la Société a fourni en 1974 la somme de 2.6 millions de dollars en subventions à 10 associations d'autochtones d'un bout à l'autre du pays. De plus, la Société a investi \$100,000 pour mettre en œuvre un programme complet de formation des indigènes afin de les aider à améliorer leur habitation, à s'organiser et à réaliser les logements dont ils ont besoin. A cette fin, 14 indigènes ont été incorporés au personnel de cadre dans divers bureaux de la Société, en vue d'y poursuivre leur formation.

En 1974, la Société a investi 2.9 millions de dollars en vertu du programme des réparations d'urgence, lequel a remplacé le programme de confort hivernal établi en 1971-1972.

Le fonds de démarrage

Le fonds de démarrage, qui ne doit pas dépasser \$10,000 par projet, a été établi vers le milieu de l'année 1973 pour aider les personnes

citizens' residence in Edmonton, built under the
profit facilities of the NHA by the
St. Basil's Ukrainian Catholic Church.

Résidence pour personnes âgées, construite à Edmonton
en vertu des dispositions de la LNH relatives à l'aide aux
sociétés sans but lucratif, par l'église
catholique ukrainienne St. Basil.



Student Housing

During the year, loans amounting to \$4 million were approved to provide accommodation for 813 students. The activity brought to 348 and \$441 million the number and amount of student housing loans approved during the 13 years this legislation has been operative. Altogether, 68,780 single and 7,114 married students and their families have been accommodated under the program.

\$500 Home-Buyer Grant

Effective December 20, 1974, first-time purchasers of moderately-priced houses became eligible for federal grants of up to \$500 if they move into their new home during the period November 1, 1974 to October 31, 1975. The dwellings must be newly built and the total price must not exceed the limit established by CMHC for the area in which the unit is located.

ou les groupes intéressés à entreprendre un projet à réunir les éléments nécessaires à l'exécution de logements à loyer modique et à soumettre une demande d'aide financière à la Société en vertu des dispositions de la Loi relatives aux sociétés sans but lucratif.

En 1974, la Société a accordé des subventions d'une valeur globale de \$797,000 à 180 groupes et associations, ce qui a engendré le consentement de 60 prêts d'une valeur globale de 37.6 millions et la production de 3,882 logements et places dans des résidences collectives.

Ces subventions servent à payer les frais de constitution en société sans but lucratif, les honoraires des professionnels, la sélection du terrain, les droits de préemption et les frais d'administration.

En plus du fonds de démarrage prévu en vertu de l'article 37.1 de la Loi, la Société a accordé des subventions aux termes de l'article 36G pour faciliter la tenue de cours de formation en gestion de logements sociaux et pour venir en aide à des groupes sans but lucratif offrant des services professionnels et techniques à des associations communautaires qui patronnent la construction de logements financée aux termes de la LNH. En 1974, la somme de \$342,476 a été affectée à ces fins.

Les logements pour les étudiants

La Société a aussi approuvé des prêts représentant 4 millions de dollars pour loger 813 étudiants. Cette activité a porté à 348 et à 441 millions le nombre et la valeur des prêts approuvés pour loger des étudiants depuis l'application de cet article de la Loi, il y a 13 ans. Au total, 68,780 étudiants célibataires et 7,114 étudiants mariés et leur famille ont été logés en vertu de ce programme.

Subvention de \$500 aux acheteurs d'une première maison

A compter du 20 décembre 1974, les acheteurs d'une première maison à prix modéré sont devenus admissibles à une subvention du gouvernement fédéral, laquelle peut s'élever jusqu'à \$500, s'ils emménagent dans leur nouvelle demeure entre le 1er novembre 1974 et le 31 octobre 1975. Les maisons en question doivent être récemment construites et le prix total ne doit pas excéder la limite établie par la Société dans la région où elles sont situées.

*Champlain Place public housing development in Vancouver,
built by CMHC and the Province of British Columbia.*

*Champlain Place, à Vancouver, est un ensemble de loge-
ments sociaux construits en vertu d'un accord conclu entre
la Société et la Colombie-Britannique.*



Loans by the Corporation

The Corporation's lending activity in the private sector was again restricted to families of intermediate income living in smaller centers and resource areas who were unable to obtain mortgage financing from the approved lenders. Under Sections 58 and 59 of the National Housing Act, the Corporation made available \$40 million in the private sector which represented only 1.9 per cent of the total NHA lending for home-ownership and rental housing in 1974.

In terms of new family housing, the Corporation made loans for 542 units in 1974 as compared with 898 in 1973. The 1974 total was comprised of 511 units for home ownership and 31 for open-market rental as compared with 870 home-ownership units and 28 rental units in 1973.

Direct lending on existing housing in the private sector involved 1,408 units as against 1,269 in 1973.

Loans by Approved Lenders

The investment of \$612 million in National Housing Act loans by approved lenders for new construction was 54.9 per cent below the \$1.3 billion invested in 1973. Loans during 1974 involved 21,666 units and 2,842 hostel beds, a decrease of 68.9 per cent from the 69,506 units and 4,247 hostel beds financed in 1973. Reduced levels of approved lender activity applied to all types of NHA lending for new construction, with loans to merchant builders being down by 15,818 units, rental loans by 30,287 units and home-owner loans by 1,735 units.

The approved lenders increased their financing assistance on existing housing from 22,528 units in 1973 to 24,867 in 1974.

Les prêts de la Société

La Société a continué de restreindre le consentement de prêts dans le secteur privé aux familles à revenu moyen qui habitent de petits centres et des régions où il leur est impossible d'obtenir un prêt hypothécaire d'un prêteur agréé. Aux termes des articles 58 et 59 de la LNH, la Société a engagé 40 millions de dollars dans le secteur privé de la construction qui représente seulement 1.9 pour cent de l'ensemble des prêts consentis en 1974 aux termes de la LNH, à des propriétaires-occupants et pour des logements à loyer.

Des prêts de ce genre ont été consentis pour la construction de 542 logements familiaux en 1974, comparativement à 898 en 1973. Les logements réalisés cette année se répartissent en 511 unités destinées à être occupées par le propriétaire et en 31 logements à loyer. Ceci se compare à 870 logements destinés à être occupés par le propriétaire et à 28 logements à loyer en 1973.

La Société a consenti des prêts directs sur des maisons existantes dans le secteur privé pour 1,408 logements, comparativement à 1,269 en 1973.

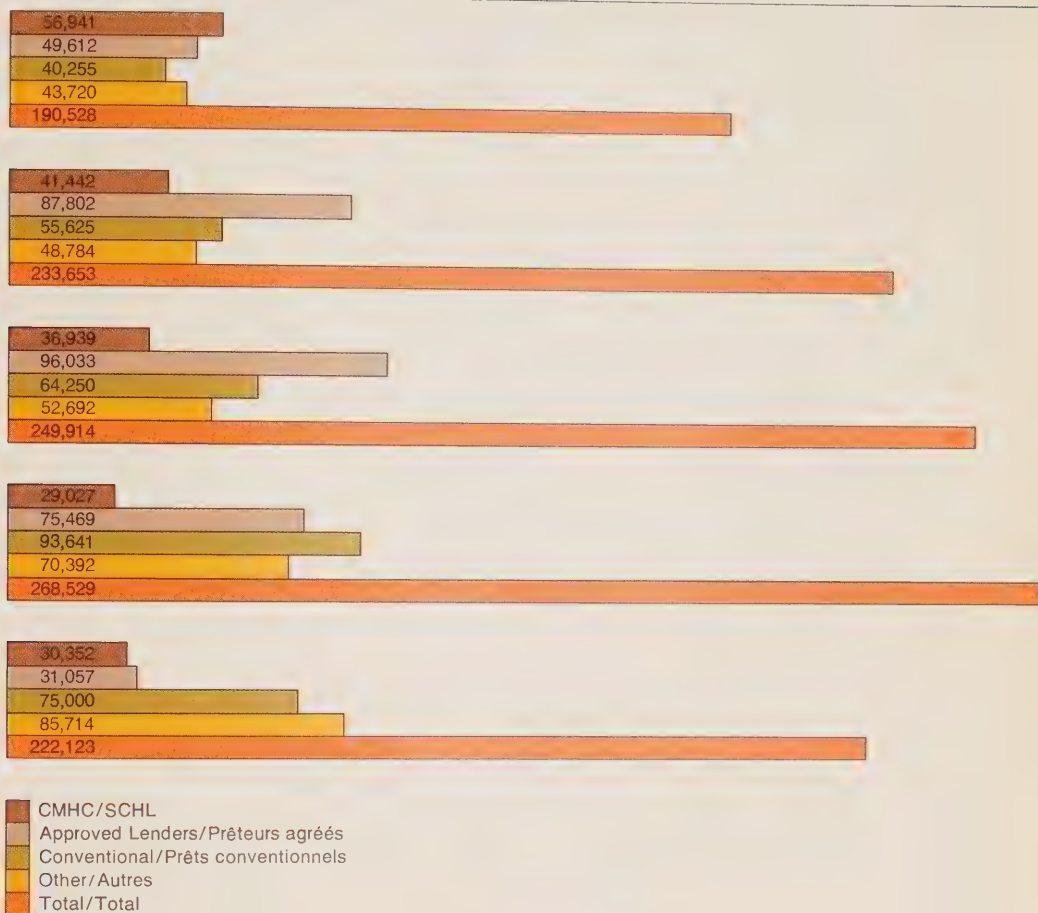
Les prêts des prêteurs agréés

La valeur des investissements des prêteurs agréés dans la construction d'habitations, d'un montant de 612 millions de dollars, représente une baisse de 54.9 pour cent par rapport au 1.3 milliard investis en 1973. Les prêts consentis en 1974 ont permis de financer 21,666 logements complets et 2,842 places dans des foyers, ce qui est inférieur de 68.9 pour cent aux 69,506 logements complets et 4,247 places dans des foyers financés en 1973. Cette baisse s'est manifestée à l'égard de tous les genres de prêts LNH consentis pour la nouvelle construction, vu que les prêts aux constructeurs-vendeurs ont été réduits de 15,818 unités, les prêts pour logements à loyer de 30,287 unités et les prêts aux futurs propriétaires-occupants, de 1,735 unités.

Le nombre de maisons existantes financées par les prêteurs agréés est passé de 22,528 unités en 1973 à 24,867 unités en 1974.

ts by Source of Financing —
areas

Mises en chantier par source
de financement — toutes les régions



Land and New Communities

Land Assembly

Sections 40 and 42 of the National Housing Act enable the Corporation to assist provinces and municipalities who wish to assemble and develop land for residential and associated purposes, or who propose establishing land banks for future development of a predominantly residential nature. The objective of the land assembly program is to promote an orderly and responsible land marketplace to ensure an adequate supply of serviced residential land; to stabilize and, where possible, reduce serviced land prices, and to encourage a high standard of residential development and community environment.

Under the Section 40 federal-provincial partnership arrangements, 75 per cent of the capital cost is borne by the Federal Government and the remainder by the Provincial partner. Nine projects to provide a total of 1,548 residential building lots and two projects involving 548 acres for land banking were approved in 1974. Since the inception of the program in 1948, a total of 33,449 lots has been authorized for development. Of these, 24,064 have been offered for sale and 22,601 have been sold. A total of 31,861 acres has been authorized for acquisition in land banks. Of lands actually acquired, 20,411 acres remain to be developed.

Section 42 of the Act authorizes the Corporation to make loans to provinces and their agencies for up to 90 per cent of the cost of assembling and developing land for housing. During 1974, 135 loans amounting to \$80.6 million were approved under this Section.

Les terrains et nouvelles collectivités

L'aménagement de terrains

Les articles 40 et 42 de la Loi nationale sur l'habitation autorisent la Société à offrir une aide financière aux provinces et aux municipalités désireuses d'aménager du terrain à des fins résidentielles et autres fins connexes ou en vue de constituer des réserves foncières en vue d'un développement ultérieur de secteurs à vocation surtout résidentielle. Ce programme a pour but d'encourager et de stimuler un marché plus vigoureux et plus stable de terrains en assurant la disponibilité suffisante de terrains résidentiels pourvus des services, ce qui est de nature à contribuer à stabiliser et, si possible, réduire le prix de ces terrains et d'encourager l'aménagement de quartiers résidentiels et même de nouvelles collectivités de haute qualité.

Selon l'article 40 de la Loi, le gouvernement fédéral peut conclure des accords avec les provinces où il est stipulé que 75 pour cent du coût des immobilisations est à la charge du gouvernement fédéral et le reste à la charge du gouvernement provincial. Neuf projets destinés à produire au total 1,548 terrains à bâtir et deux projets en vue de constituer une réserve foncière de 548 acres ont été approuvés en 1974. Depuis l'établissement de ce programme en 1948, la Société a autorisé l'aménagement de 33,449 terrains à bâtir. De ce nombre, 24,064 ont été offerts en vente et 22,601 vendus. Par ailleurs, la Société a autorisé l'acquisition de 31,861 acres en vue de constituer des réserves foncières et tous les terrains réellement acquis, il reste 20,411 acres à aménager.

L'article 42 de la Loi autorise la Société à faire des prêts aux provinces et aux organismes locaux. Certaines de ces prêts s'élevant jusqu'à 90 pour cent du coût de regroupement et d'aménagement de terrains à des fins d'habitation. Au cours de 1974, 135 prêts, représentant 80.6 millions de dollars, furent approuvés en vertu de cet article.

New Communities

The New Communities section of the National Housing Act (Section 45) authorizes the Corporation to participate in projects promoting alternative patterns of urban growth in place of the continued expansion of existing metropolitan centers. The program may also assist in the establishment of new regional growth centers and the balanced development of resource-based new communities. Corporation assistance may be by way of 25 per cent cost-sharing arrangements under Federal-Provincial agreements or through 90 per cent loans, incorporating certain revenue elements, to provinces or their designated agencies. The Corporation may participate in the acquisition of all lands necessary for new communities, including land transportation corridors and open space, as well as in the planning of the communities and the design and installation of all services.

Les nouvelles collectivités

L'article de la Loi relatif aux nouvelles collectivités (article 45) autorise la Société à participer à des projets de nature à encourager l'étude d'autres possibilités d'accroissement des centres urbains, au lieu de l'expansion constante et souvent incohérente des agglomérations existantes. Ce programme peut aussi aider à la création de nouveaux centres régionaux d'accroissement et à l'aménagement équilibré de nouveaux centres éloignés dont l'existence dépend à peu près uniquement de l'exploitation des richesses naturelles.

La participation de la Société peut prendre la forme d'un accord avec une province en vue du partage des coûts à raison de 75-25 pour cent ou de prêts de 90 pour cent, comportant une remise et consentis aux provinces ou à des organismes désignés par elles. La Société peut participer à l'acquisition de tout le terrain nécessaire à l'aménagement de nouvelles collectivités, y compris les voies de communication et les espaces libres, ainsi qu'à la planification de l'ensemble, à la conception et à l'installation de tous les services.

Neighborhood Improvement Program

The purpose of the Neighborhood Improvement Program is to improve the amenities and living conditions in residential neighborhoods which meet CMHC eligibility criteria. Areas selected by municipalities receive financial assistance in the form of contributions and loans. Neighborhood improvement projects are planned by local residents and the municipality within the constraints of a fixed and pre-determined allocation of funds.

The NIP program is intended to be complemented by the Residential Rehabilitation Assistance Program which funds the repair and improvement of dwellings in the areas.

Neighborhood Improvement Program agreements were signed with all provinces in 1974. The ten agreements provide for a total of \$48.5 million in federal contributions and \$22.7 million in federal loans. A total of 87 municipalities has been selected by the provinces for participation in the program and 20 projects had reached the implementation stage by year end.

L'amélioration des quartiers

Le programme d'aide à l'amélioration des quartiers a pour but d'améliorer les services, agréments et conditions de vie dans les quartiers résidentiels jugés admissibles à cette aide, selon les critères établis par la Société. Les quartiers choisis par les municipalités bénéficient d'une aide financière sous forme de subventions et de prêts. Les programmes d'amélioration des quartiers sont préparés par les résidents eux-mêmes de concert avec la municipalité en question, tenant compte des restrictions imposées par les capitaux attribués à cette fin et dont le montant est déterminé d'avance.

Il est prévu que le programme d'aide à la remise en état des logements qui prévoit des capitaux pour la réparation et l'amélioration des habitations se greffe au programme d'amélioration des quartiers et le complète.

En 1974, la Société a conclu des accords avec toutes les provinces pour la mise en oeuvre du programme d'amélioration des quartiers. Ces accords prévoient le versement de 48.5 millions de dollars en subventions et de 22.7 millions de prêts du gouvernement fédéral. Les provinces avaient déjà désigné 87 municipalités bénéficiaires de ce programme et 20 projets étaient en voie de réalisation, à la fin de l'année.

Residential Rehabilitation Assistance

The Residential Rehabilitation Assistance Program is closely linked with the Neighborhood Improvement Program although it is also being used in a number of other specially-designated areas.

RAP is intended to assist in the repair of housing which has fallen below acceptable standards, and to make the necessary improvements in a manner that will significantly extend the useful life of the property. Assistance is available to landlords who agree to rent controls, to owner occupants with incomes below \$10,000. The maximum loan available is \$5,000 and up to \$2,500 may be forgiven. For owner occupants the maximum forgiveness is available to those with adjusted incomes of \$10,000 or less.

At the end of 1974, loans were being made in 18 cities while an additional 25 municipalities were preparing to participate in the program. As a result, activity is expected to increase during 1975.

The average family income of applicants for RAP assistance in 1974 was \$6,408 and the average cost of rehabilitation \$3,286. Rehabilitation loans may be made to non-profit organizations, without any geographical restrictions, for financing repairs and renovations of existing properties acquired under Section 15.1 of the National Housing Act. The additional assistance aids in further reducing the rent and has been established for such low-rental accommodation. A number of municipally-incorporated non-profit corporations, particularly in Toronto and Vancouver, utilized this program in 1974.

L'aide à la remise en état des logements

Le programme d'aide à la remise en état des logements se rattache étroitement au programme d'amélioration des quartiers, bien qu'il soit aussi mis en oeuvre dans un certain nombre d'autres secteurs spécialement désignés à cette fin.

Ce programme a pour objet d'aider à réparer des habitations qui ne répondent plus aux normes jugées acceptables et à y apporter les améliorations nécessaires de façon à en prolonger sensiblement la durée utile. Cette forme d'aide est aussi offerte aux propriétaires-loueurs qui conviennent de se conformer à une certaine forme de régie des loyers, et aux propriétaires-occupants dont le revenu est inférieur à \$11,000. Le montant maximal de ce prêt est de \$5,000 et le montant de la remise prévue peut atteindre \$2,500 par logement. Dans le cas des propriétaires-occupants, la remise maximale est offerte à ceux dont le revenu redressé ne dépasse pas \$6,000 par an.

À la fin de 1974, des prêts de ce genre avaient été consentis dans 18 villes et 25 autres municipalités se préparaient à bénéficier de ce programme. Il est donc à prévoir que cette forme d'activité prendra de l'ampleur au cours de l'année 1975.

Le revenu moyen des familles qui ont demandé une aide financière en vertu de ce programme en 1974 était de \$6,408 et le coût moyen des travaux de restauration était de \$3,286.

Des prêts à la restauration peuvent être accordés aux associations sans but lucratif, sans aucune restriction quant à leur situation géographique, pour aider à financer la réparation et la rénovation de propriétés existantes, acquises en vertu de l'article 15.1 de la Loi nationale sur l'habitation. Cette aide supplémentaire permet de diminuer davantage le montant des loyers fixés pour les logements à loyer modique de ce genre. En 1974, un certain nombre de sociétés sans but lucratif patronnées par les municipalités, surtout à Toronto et à Vancouver, ont bénéficié de cette disposition de la Loi.

Municipal Infrastructure Program

During 1974, the Municipal Infrastructure Program (previously the Sewage Treatment Program) was re-organized to provide the direction required by this rapid growth program and to harmonize the Corporation's residential development and environmental goals. Program responsibilities were also expanded to include a technical research arm to stimulate a new thrust in municipal sewage treatment research.

Since 1961 the Corporation has provided financing assistance for virtually all municipal sewage treatment and trunk collector facilities in Canada. Under this program, loans with a 25 per cent forgiveness feature may be made to provinces and municipalities for up to two-thirds of the cost of a project.

There was a record demand for such loans during 1974 with overall activity involving 313 loans totalling \$171.9 million.

Additional assistance for small municipalities of less than 5,000 population was introduced during the year by relaxing the definition of a trunk collector.

Le programme municipal d'infrastructure

Au cours de 1974, le programme municipal d'infrastructure (autrefois le programme d'épuration des eaux-vannes) a été réorganisé en vue d'imprimer l'orientation qu'exigeait ce programme dont les proportions ne cessent de grandir et de coordonner harmonieusement les buts et les moyens. Les attributions de ce programme ont été élargies de façon à inclure un élément de recherche technique en vue de stimuler davantage la recherche relative au traitement des eaux d'égout dans les municipalités.

Depuis l'année 1961, la Société a fourni une aide financière pour faciliter l'aménagement de peu près tous les services municipaux d'épuration des eaux-vannes et toutes les installations de gros collecteurs d'égout, au Canada. En vertu de ce programme, elle peut consentir des prêts aux provinces et aux municipalités, jusqu'à concurrence des deux tiers des coûts d'exécution d'un programme, et renoncer au remboursement de 25 pour cent de la somme prêtée, sous certaines conditions relatives à l'achèvement des travaux.

Le nombre de demandes de prêts de ce genre a atteint un chiffre record au cours de 1974 et 313 prêts représentant 171.9 millions de dollars ont été consentis.

Au cours de l'année, la Société a adopté une nouvelle façon d'aider les petites municipalités d'une population inférieure à 5,000 âmes en élargissant la définition d'un gros collecteur d'égout.

to assist provinces and municipalities with the
uction or expansion of sewage treatment facilities
ed a record \$171 million in 1974. This is the Bonny-
installation in Calgary.

Les prêts consentis pour aider les provinces et les munici-
palités à aménager ou agrandir les installations nécessaires
à l'épuration des eaux-vannes ont atteint le chiffre record
de 171 millions de dollars en 1974. On voit ici l'installation
de Bonnybrook, à Calgary.



Mortgage Administration

National Housing Act mortgage debt outstanding at the end of 1974 amounted to \$15.7 billion, representing 29.5 per cent of the mortgage debt in Canada. With a portfolio of over \$6.1 billion, the Corporation continued to hold the largest single share of the NHA mortgage debt. The chartered banks held \$3.2 billion and the life insurance companies \$2 billion while other approved lenders held \$2.3 billion. The remainder was held by pension funds and purchasers in the secondary mortgage market.

In 1974 sales of insured mortgages by approved lenders totalled \$590 million. Of this amount \$101 million was purchased by various pension funds.

The number of NHA loans in arrears for three months or more decreased in 1974. As at December 31, 1974 these loans numbered 2,206 (0.29 per cent of mortgages outstanding) as compared with 2,527 loans (0.34 per cent) a year earlier.

The Mortgage Insurance Fund paid \$19.8 million on 588 claims during 1974, a substantial decrease from 1973 when \$40 million was paid on 1,165 claims. Claims paid in 1974 represented 0.16 per cent of the \$12.7 billion insured mortgages outstanding.

Home Improvement Loans

In 1974 chartered banks and approved installment credit agencies granted 6,346 home improvement loans totalling \$18.6 million as compared to 5,861 loans amounting to \$16.2 million in 1973. Lenders reported \$25 million as the outstanding debt on all home improvement loans at the end of 1974.

Real Estate Administration

As at December 31, 1974, the Corporation had under administration 17,307 units of which 12,205 were the Corporation's direct real estate holdings. The remaining 5,102 were being administered on behalf of the Mortgage Insurance and Rental Guarantee Funds.

The increased demand for housing resulted in a significant reduction in the number of both single and multiple dwellings acquired in 1974. The rate of acquisition was reduced by approximately 50 per cent from that experienced in 1973. During the year 477 single-family units and 2,182 apartment and row-housing units

La gestion des créances hypothécaires

A la fin de 1974, la valeur totale des créances hypothécaires constituées aux termes de la loi nationale sur l'habitation s'élevait à 15.7 milliards de dollars, soit 29.5 pour cent du total des créances hypothécaires pour l'ensemble du Canada. La Société, dont le portefeuille se chiffrait par plus de 6.1 milliards, continue d'être le plus gros créancier hypothécaire en vertu de la LNH. Les banques à charte détenaient 3.2 milliards de créances et les compagnies d'assurance-vie, 2 milliards, tandis que les autres prêteurs agréés en détenaient 2.3 milliards. Le reste faisait partie du portefeuille des caisses de retraite et des investisseurs intéressés au marché secondaire des prêts hypothécaires.

En 1974, les ventes de prêts hypothécaires assurés par les prêteurs agréés ont atteint le chiffre de 590 millions, dont 101 millions furent achetés par diverses caisses de retraite.

Le nombre de prêts LNH en retard de trois mois et plus a diminué en 1974. En date du 31 décembre, on comptait 2,206 prêts (0.29 pour cent des prêts hypothécaires en cours) en retard, comparativement à 2,527 prêts (0.34 pour cent) l'année précédente.

Le fonds d'assurance hypothécaire a payé 19.8 millions de dollars répartis en 588 réclamations, soit un montant considérablement réduit par rapport à 1973, alors que 40 millions avaient servi à payer 1,165 réclamations. Les réclamations payées en 1974 représentent 0.16 pour cent des 12.7 milliards de prêts hypothécaires assurés en cours.

Les prêts pour l'amélioration de maisons

En 1974, les banques à charte et les organismes agréés de crédit à tempérament ont approuvé 6,346 prêts pour l'amélioration de maisons, ce qui représente 18.6 millions de dollars, comparativement à 5,861 prêts évalués à 16.2 millions en 1973. Ces prêteurs ont arrêté à 25 millions la valeur de leurs créances au compte des prêts de ce genre, à la fin de 1974.

La gestion des immeubles

A la fin de l'année, la Société administrait 17,307 logements, dont 12,205 étaient des propriétés immobilières appartenant directement à la Société. Les autres, au nombre de 5,102, étaient administrés pour le compte du fonds d'assurance hypothécaire et du fonds de garantie de loyer.

acquired. Virtually all of the single-family units were acquired on behalf of the Mortgage Insurance Fund while 51.8 per cent of multiple dwellings were acquired directly by the Corporation as a result of extensive participation in low-income housing programs. During the year, 1,095 single-family units and multiple dwellings were sold. 87.4 per cent of units sold were Mortgage Insurance properties. Rental arrears on all Corporation-owned property as at December 31, 1974, totalled 218 accounts. The number of accounts in arrears represented 1.8 per cent of the total number of units. The vacancy rate as at December 31, 1974 represented 5.6 per cent of the total number of units under management.

La demande accrue de logements a entraîné une réduction importante du nombre d'habitations unifamiliales et de bâtiments multifamiliaux acquis par la Société en 1974. Le taux de ces acquisitions a été réduit d'environ 50 pour cent par rapport à celui de l'année 1973. Au cours de l'année, la Société a fait l'acquisition de 477 maisons unifamiliales et de 2,182 appartements et logements en bandes. A peu près toutes les maisons unifamiliales ont été reprises pour le compte du fonds d'assurance hypothécaire, alors que la Société a repris directement 51.8 pour cent des bâtiments multifamiliaux par suite de son intense participation aux programmes de logement pour les personnes à revenu modique.

En 1974, la Société a vendu 1,095 maisons unifamiliales et 978 habitations multifamiliales. De tous ces logements, 87.4 pour cent étaient des propriétés appartenant au fonds d'assurance hypothécaire.

En date du 31 décembre 1974, le nombre de comptes de loyers en souffrance appartenant à la Société s'élevait à 218, soit 1.8 pour cent du nombre total de logements loués. Le pourcentage des logements vacants à la même date était de 5.6 pour cent du nombre total de logements administrés par la Société.

Research

The shift in emphasis in the Corporation's research and development program, begun in 1973, gained momentum during 1974. Research and development is considered a valuable tool through which the Corporation can gain knowledge and experience in fields which will help it fulfil its mandate, and exercise leadership through policy change and innovation. Most research and development funded by CMHC in 1974 was geared to explicit priorities, reflecting the needs of the Corporation for new knowledge.

The major research and development priorities of the Corporation for 1974 included: (1) investigation of housing and community needs; (2) increased understanding of housing costs and prices; (3) information and methods of evaluating and improving ongoing NHA programs; (4) innovation in housing and housing-related technology; (5) the development of new housing policies; and (6) communication of research and research findings through publications, workshops and conferences. It is anticipated that these will continue as the main priorities for 1975, although the more detailed sub-priorities may change.

To begin the process of satisfying these major corporate research priorities the Corporation funded a wide range of research projects and related activities including the following:

- A survey of 75,000 households in 23 metropolitan and major urban areas in Canada. The survey was planned as the first in a series of surveys to provide information on housing and household characteristics, housing markets, household mobility and housing needs. The information will be analyzed during 1975 and is intended to provide the basis for further work in each of these areas.
- The Toronto Core Area Housing Study, in conjunction with the City of Toronto, reviewed the current housing situation in the core, proposed guidelines for new residential development, and offered a housing strategy which will affect NHA programs in a major way.
- The development of a Residential Construction Cost Information System which will provide valuable information on the unit and component costs of housing over time. The system will incorporate both data collected by CMHC and from other sources, such as the construction industry. It will provide information at the level of the metropolitan and major urban area.

La recherche

En 1974, la Société a accordé une nouvelle importance à son programme de recherche d'élaboration de nouveaux concepts. Ce programme est considéré comme un instrument précieux grâce auquel la Société peut acquiescer des connaissances et de l'expérience dans des domaines qui l'aideront à s'acquitter de son mandat et à vraiment indiquer la direction à suivre par des changements apportés à sa ligne de conduite et par des innovations.

Les domaines prioritaires qui ont fait l'objet des recherches les plus importantes effectuées par la Société en 1974 comprenaient: (1) l'étude des besoins en logements et en aménagement des collectivités; (2) une compréhension accrue des coûts et des prix des maisons; (3) des renseignements supplémentaires sur les méthodes d'évaluer et d'améliorer les programmes existants aux termes de la LNH; (4) les concepts novateurs relatifs à l'habitation et à la technologie qui s'y applique; (5) l'élaboration de nouvelles politiques du logement; et (6) la communication des recherches effectuées et des constatations qui en ont résulté au moyen de publications, de colloques et de réunions.

Pour répondre aux besoins de ces importantes études prioritaires, la Société a financé un vaste éventail de projets de recherche et d'activités connexes tels que:

- Un sondage portant sur 75,000 foyers dans vingt-trois agglomérations et grands centres urbains du Canada a été préparé comme le premier d'une série de sondages destinés à recueillir des renseignements sur les caractéristiques des logements et des ménages qui les habitent, sur les marchés du logement, la mobilité des ménages et les besoins en logements. Ces renseignements seront analysés en 1975 et serviront de fondement à d'autres travaux à entreprendre dans ces domaines.
- L'étude du logement dans le centre-ville de Toronto, de concert avec la ville de Toronto, a permis d'examiner à fond la situation actuelle du logement dans ce secteur de la ville et de proposer des lignes de conduite à suivre pour l'aménagement de nouveaux quartiers résidentiels ainsi qu'une politique du logement qui influera directement sur les programmes prévus par les dispositions de la LNH.
- L'élaboration d'un système de renseignements sur les coûts de la construction domiciliaire, qui fournira des renseignements précieux sur le coût unitaire et le coût des éléments constitutifs d'un logement. Ce système tiendra compte des données compilées par la Société.

study of the costs of urban development in areas of Nova Scotia aimed at providing Corporation with current information on the implications of ribbon development, fringe expansion and other forms, as an input into CMHC policy for lending in rural and fringe communities.

Joint study with the Department of National Health and Welfare on the expenditures of the health system in British Columbia with the objective of developing more realistic guidelines for rent increases in public projects.

Project which involves the mapping of water use, land availability for development, and sewer services in 23 metropolitan and rural urban areas in Canada to provide CMHC staff with accurate, current information for urban planning.

Series of regional workshops on housing for the elderly, and on the problems of implementing social rehabilitation and neighborhood improvement programs to assist CMHC officials in improving present programs.

Sponsoring training programs in social housing management in Vancouver and Guelph as part of an overall manpower development program to assist in the delivery of NHA programs.

In 1975 the Corporation will be funding a research and development program based on a carefully developed and carefully directed research plan. This plan, which was in the process of completion at the end of 1974, will reflect the input of all sectors of the Corporation for data, information and specialized knowledge about housing and housing-related matters. It will emphasize the Corporation's leadership role in housing, building knowledge for policy and program development, in devising new policies and programs, and in demonstrating the feasibility of new ideas through innovation in housing, community design and in housing-related technology.

et provenant d'autres sources, comme de l'industrie de la construction. Ces renseignements se rapporteront aux agglomérations et aux grands centres urbains.

- Une étude des coûts d'aménagement urbain dans les régions rurales de la Nouvelle-Écosse, en vue de fournir des renseignements utiles sur les conséquences du développement tentaculaire, de diverses formes d'expansion et notamment de l'expansion en banlieue, en vue d'aider la Société à formuler sa politique de prêts dans les collectivités rurales et de banlieue.

- Une étude entreprise conjointement avec le ministère de la Santé nationale et du Bien-Être social sur la répartition des dépenses des personnes âgées en Colombie-Britannique, en vue d'élaborer des lignes de conduite plus réalistes pour l'établissement des niveaux des loyers pour les logements sociaux.

- Un projet qui comprend la consignation sur carte de l'utilisation du sol, de la disponibilité de terrains à aménager et de l'installation des principaux services d'égout dans 23 agglomérations et grands centres urbains du Canada, en vue de fournir au personnel des bureaux locaux de la Société des renseignements utiles et précis pour la préparation de programmes.

- Une série de colloques régionaux sur le logement, les personnes âgées et les problèmes que suscite le lancement des programmes de remise en état des logements et d'amélioration des quartiers.

- L'organisation de programmes de formation en administration de logements sociaux à Vancouver et à Guelph, dans le cadre d'une politique d'ensemble visant à former des spécialistes de la main-d'oeuvre pour faciliter la mise en oeuvre des programmes de la LNH.

En 1975, la Société financera un programme de recherche et d'élaboration de nouveaux concepts, fondé sur un plan élaboré et dirigé avec soin. Ce plan, qui était presque terminé à la fin de l'année 1974, traduira les besoins de tous les secteurs de la Société en données, renseignements et connaissances spécialisées sur le logement et les questions connexes. Il traduira également l'importance du rôle que doit jouer la Société dans la poursuite de connaissances nouvelles et de nature à améliorer sa politique et ses programmes, pour lui permettre d'en élaborer de nouveaux et de démontrer la possibilité d'application des nouvelles idées par des innovations dans la construction d'habitations, l'aménagement des collectivités et la technologie relative à l'habitation.

Development and Demonstration

Development

The aim of a Development Group within the Corporation is to focus attention on specific problem areas in housing and community design, where opportunities exist for early solutions promising wide impact and application.

The areas in which initiatives were taken during 1974 included studies on Land Use, Settlement Patterns and Technology. Land use studies deal with the feasibility of integrating new housing and community facilities with existing shopping centers, warehouses or light industrial estates. In the field of settlement patterns, major topics under investigation were the development of the 'inner city' and problems of rural housing and small communities.

Development of technology is concerned with many priority areas in which innovations can benefit Canadian housing during the next decade. The Corporation has already helped develop the Canadian Water Energy Loop — CANWEL — a system involving the recycling of domestic waste water and the recovery and utilization of the energy potential in domestic solid waste. Similarly, CMHC is contributing to the exploration of solar energy as a domestic heating source.

Demonstration

One of the important roles of the Corporation is to provide leadership in the search for better approaches to housing and community development. During 1974, a Demonstration Program was created to foster such innovations and to demonstrate their advantages in social, economic and environmental terms. The program will:

- Plan and build projects that incorporate the most creative Canadian thought about the form of housing and communities, and the process of development.
- Disseminate information concerning innovations, especially those proven by projects on the ground, to financial institutions, the building industry, elected and appointed public officials, professionals and the general public.
- Use the knowledge gained to improve the Corporation's own programs, standards and guidelines.

L'élaboration et l'application de nouveaux concepts

L'élaboration des concepts

Le groupe chargé d'élaborer de nouveaux concepts au sein de la Société a pour but d'attirer l'attention sur des sujets précis susceptibles de causer des problèmes relatifs à l'habitation et à la conception des collectivités et pour lesquels il existe des possibilités de trouver des solutions immédiates qui produiront des effets importants et d'application générale.

Les secteurs dans lesquels on a pris certaines initiatives au cours de 1974 comprenaient des études sur l'utilisation du terrain, des modèles d'établissement des populations et la technologie. Les études sur l'utilisation du terrain examinent la possibilité d'intégrer des nouvelles habitations et des services collectifs à des secteurs occupés par des centres commerciaux, des entrepôts ou de petites industries. En ce qui concerne les modèles d'établissement des populations, les principaux sujets à l'étude ont été l'aménagement des centres-villes et les problèmes relatifs au logement dans les milieux ruraux et les petites collectivités.

Le développement de la technologie se préoccupe d'un grand nombre de secteurs prioritaires, dans lesquels les innovations peuvent être avantageuses pour le logement au Canada, au cours de la prochaine décennie. La Société a déjà aidé à perfectionner la Canadian Water Energy Loop — CANWEL — un système qui consiste à recycler les eaux domestiques usées et à produire et utiliser l'énergie thermique que l'on peut tirer des déchets domestiques solides. De même, la Société contribue aux études faites pour utiliser l'énergie solaire comme source de chauffage domestique.

L'application des concepts

L'un des rôles importants de la Société est d'orienter la recherche en vue de trouver des façons plus efficaces d'aborder les questions relatives à l'habitation et à l'aménagement des collectivités. Au cours de 1974, la Société a amorcé un programme de recherche appliquée pour encourager les innovations de ce genre et faire valoir leurs avantages du point de vue socio-économique et de l'environnement. Le programme a pour objet:

- De préparer et construire des ensembles qui mettent en valeur les idées les plus créatrices d'inspiration canadienne quant à la forme que doivent prendre les habitations et les collectivités et quant au processus de développement de ces mêmes collectivités.

Specially-designed dwelling units for handicapped persons are available in many NHA-financed projects. This is Rundie Heights in Edmonton.

Dans bon nombre d'ensembles de logements sociaux, financés aux termes de la LNH, on se préoccupe d'aménager des logements spécialement conçus pour les handicapés. On voit ici Rundie Heights, à Edmonton.



Following a review of development concepts submitted by 14 prominent Ontario urban planning and design firms, a lead consultant to the Corporation was selected for a 400-acre Woodroffe Avenue Demonstration Project proposed for Nepean Township in the National Capital Region.

Preliminary planning was also carried out for a second large-scale demonstration development in the National Capital Region which is to be undertaken in Ottawa's LeBreton Flats area. In addition, a number of other project proposals were being explored for development elsewhere in Canada.

- De diffuser les connaissances acquises sur le sujet des innovations, surtout celles dont on a prouvé l'efficacité dans des ensembles de projets réalisés et ce, à l'intention des institutions financières, de l'industrie de la construction, des hommes publics, des hommes de profession et du grand public.

- D'utiliser les connaissances acquises pour améliorer les programmes, les normes et les lignes de conduite de la Société elle-même.

À la suite d'un examen des concepts d'aménagement présentés par 14 bureaux réputés d'experts en urbanisme et en design en Ontario, la Société a choisi un conseiller principal pour la préparation d'un projet d'aménagement de l'avenue Woodroffe, couvrant 400 acres, lequel était proposé par le township de Nepean, dans la région de la capitale nationale.

On a aussi entrepris la préparation d'un second projet de grande envergure, à titre de démonstration, dans cette même région, lequel englobe le secteur de LeBreton Flats à Ottawa. De plus, un certain nombre d'autres projets d'aménagement sont présentement à l'étude dans d'autres parties du pays.

plan for the Corporation's reorganization, approved by the Board of Directors in November, 1973, was implemented in 1974. The progressive decentralization of authority and resources to offices now established across Canada will enhance the Corporation's ability to respond to housing and community needs. In order to improve CMHC's capability in the area of federal-provincial relations and consultation, regional offices have been located in each of the 10 provinces. The decentralization of most operational responsibilities and authorities to local offices will allow the Corporation's Head Office in Ottawa to direct and coordinate policy and program development activities more effectively and to strengthen its corporate planning. The number of regular and temporary employees at the end of the year was 3,178 compared with 2,968 at the end of 1973. The President and Members of the Board of Directors are most appreciative of the loyal and efficient manner in which the employees performed their duties during 1974.

Le plan de réorganisation de la Société, que le Conseil d'administration avait approuvé au mois de novembre 1973, fut mis à exécution en 1974. La décentralisation progressive de l'autorité et des ressources aux 79 bureaux qui existent présentement dans tout le pays permettront à la Société de mieux répondre aux besoins locaux en logements et en aménagement des collectivités.

Afin d'améliorer les possibilités pour la Société d'établir de meilleures relations et de meilleures communications entre les paliers fédéral et provinciaux de gouvernement, la Société a créé un bureau régional dans chacune des 10 provinces.

La décentralisation de la plupart des attributions relatives aux activités de la Société ainsi que l'autorité accrue qui est accordée aux bureaux locaux permettront au Siège social de la Société à Ottawa de concentrer ses efforts en vue de coordonner sa politique et de développer ses programmes plus intensément et plus efficacement tout en renforçant sa planification en tant que Société.

A la fin de l'année, la Société comptait 3,178 employés réguliers et temporaires comparativement à 2,968 à la fin de 1973.

Le président et les membres du Conseil d'administration apprécient vivement la façon loyale et efficace dont les employés se sont acquittés de leurs fonctions au cours de l'année 1974.

The National Housing Loan Regulations were amended in June to eliminate previously prescribed maximum loans and permit the Corporation to establish loan maxima on a national, regional and local basis as determined from time to time. Maximum loan levels for rental apartments and hostel beds remained unchanged at \$20,000 and \$10,000 respectively, while loans for other housing were increased in many centers to various levels between \$30,000 and \$40,000.

The maximum grant available to borrowers under the Assisted Home-Ownership Program was increased from \$300 to \$600 annually by Order in Council in June, 1974.

Funds were authorized by Parliament in December to provide grants of up to \$500 to assist home buyers purchasing moderately-priced dwellings. The grants apply to first-time purchasers who move into their new homes any time from November 1, 1974, to October 31, 1975. The grant program became effective December 20, 1974.

A Bill before Parliament at the end of the year would amend the National Housing Act to:

- Broaden the Assisted Home-Ownership Program by extending graduated grants of up to \$600 annually to new housing financed through NHA-insured loans made by private lenders.
- Allow private entrepreneurs who obtain NHA-insured loans from approved lenders to receive contributions from CMHC to make rental accommodation available at lower rents.
- Allow CMHC to acquire land and lease it at reasonable rates to sponsors of non-profit and cooperative housing projects.
- Remove the time limit for the completion of sewage treatment projects in order to qualify for the 25 per cent loan forgiveness and to broaden the level of federal assistance available for the collection and treatment of sewage.

Au mois de juin, les règlements nationaux vis les prêts pour l'habitation ont été modifiés de façon à abolir les montants maximaux prescrits antérieurement et à permettre à la Société de fixer des prêts maximaux sur le plan national, régional et local suivant les exigences, aux moments jugés opportuns. Le montant maximum des prêts consentis pour des appartements et pour des places dans un foyer est demeuré inchangé à \$20,000 et \$10,000 respectivement, tandis que les prêts pour d'autres genres de logements ont été augmentés dans bon nombre de centres jusqu'à une variété de montants situant entre \$30,000 et \$40,000.

Le montant maximal de la subvention offerte aux emprunteurs en vertu du programme d'aide pour l'accession à la propriété a été porté de \$300 à \$600 annuellement par un décret édicté au mois de juin 1974.

Au mois de décembre, le Parlement a autorisé le versement de subventions pouvant s'élever à \$500 afin d'aider à l'achat de maisons à prix modéré. Ces subventions sont offertes aux personnes qui achètent une maison pour la première fois et s'y installent entre le 1er novembre 1974 et le 31 octobre 1975. Ce programme de subventions est entré en vigueur le 20 décembre 1974.

Un projet de loi dont le Parlement a été saisi à la fin de l'année modifierait la Loi nationale sur l'habitation de façon à:

- Elargir les dispositions du programme d'aide pour l'accession à la propriété en accordant des subventions proportionnelles pouvant s'élever jusqu'à \$600 annuellement à l'égalité de nouvelles habitations financées grâce à des prêts assurés aux termes de la LNH et consentis par les prêteurs agréés.
- Permettre à des entrepreneurs du secteur privé qui obtiennent des prêts LNH assurés des prêteurs agréés de recevoir des subventions de la Société afin d'offrir leurs logements à des loyers plus bas.
- Donner le moyen à la Société de faire l'acquisition de terrains et de les louer à des tarifs raisonnables à des initiateurs de projets sociaux, à but lucratif et à des coopératives d'habitation.
- Abolir la limite de temps fixée pour l'achèvement des travaux d'épuration des eaux-vannes en vue de bénéficier de la remise de 25 pour cent au compte du prêt et augmenter l'aide offerte par le gouvernement fédéral pour le captage et le traitement des eaux-vannes.

The interest rate for direct Corporation loans (Sections 58 and 59) on new and existing loans increased from 9½ per cent to 11¼ per cent in August, 1974. On home improvement loans the rate increased from 9⅞ per cent to 11 per cent in March, 11½ per cent in June and 12 per cent in October.

Three increases from a January level of 8 per cent brought the rate of interest to 10⅞ per cent in October for urban renewal loans (Section 25), neighborhood improvement (Section 27.2), site clearance (Section 27.5), federal-provincial public housing and land assembly (Section 40), loans for land assembly (Section 42), loans for public housing (Section 43), federal-provincial communities (Section 45.1), loans for new communities (Section 45.2), student housing (Section 47) and sewage treatment projects (Section 51).

The interest rate on low-rental housing loans (Section 15) and non-profit housing (Section 16) remained at 8 per cent during the year. Loans under the Assisted Home-Ownership program (Section 34.15) the interest rate is determined at the prevailing Section 58 rate subject to the application of AHOP benefits.

Le taux d'intérêt exigé par la Société sur les prêts qu'elle consent directement (articles 58 et 59), pour la construction d'habitations et pour des maisons existantes, est passé de 9½ pour cent à 11¼ pour cent au mois d'août 1974. Dans le cas des prêts pour l'amélioration de maisons, le taux d'intérêt est passé successivement de 9⅞ pour cent à 10⅞ pour cent en mars, à 11½ pour cent en juin et à 12 pour cent en octobre.

Trois augmentations à partir du taux de 8 pour cent exigé en janvier portèrent ce taux à 10⅞ pour cent en octobre à l'égard des prêts pour la rénovation urbaine (article 25), l'amélioration des quartiers (article 27.2), le déblaiement de terrains (article 27.5), la construction de logements sociaux et l'aménagement de terrains à la suite d'accords fédéraux-provinciaux (article 40), l'aménagement de terrains (article 42), les logements sociaux (article 43), les nouvelles collectivités en vertu d'accords fédéraux-provinciaux (article 45.1), l'aménagement de nouvelles collectivités (article 45.2), les logements d'étudiants (article 47) et des projets d'épuration des eaux-vannes (article 51).

Le taux d'intérêt exigé sur les prêts consentis pour la construction de logements à loyer modique (article 15) et de logements entrepris par des sociétés sans but lucratif (article 15.1) est demeuré à 8 pour cent au cours de toute l'année. Dans le cas des prêts consentis en vertu du programme d'aide pour l'accession à la propriété (article 34.15), le taux d'intérêt est enregistré au taux prévu par l'article 58 avant l'application des formes d'aide et des subventions prévues par ce programme.

Central Mortgage and Housing Corporation

La Société centrale d'hypothèques et de logement

Central Mortgage and Housing Corporation is a Federal Crown Corporation incorporated by Act of Parliament in 1945 (RSC 1952, c.46). Under this Act, the National Housing Act, 1954, subsequent amendments and earlier Housing Acts, the Corporation is empowered to:

Insure mortgage loans made by banks, life insurance, trust and loan companies and other approved lenders on new and existing housing; (NHA Sections 5,6)

Make advances to home purchasers sufficient to complete the house (if financed under the NHA) in cases where the builder goes bankrupt or insolvent prior to completion of the unit; (NHA Section 8.1)

Make mortgage loans to borrowers unable to obtain insured loans from private lenders on new and existing housing; (NHA Section 58)

Make mortgage loans on low-rental housing projects; (NHA Section 15)

Make mortgage loans to non-profit corporations, and loans and contributions to non-profit corporations that are constituted exclusively for charitable purposes or those which are provincially-municipally owned, for low-rental housing projects; (NHA Section 15.1)

Make loans to universities, cooperative associations, charitable corporations, vocational and technical schools, training hospitals, schools for special groups of handicapped persons, provinces or their agencies, municipalities or their agencies, to assist in providing accommodation for resident students and married students and their families; (NHA Section 47)

Make loans to provinces, municipalities or municipal sewerage corporations to assist in the construction or expansion of sewage treatment projects for the control of water and soil pollution; (NHA Section 51)

Make loans and contributions to low-income persons for the construction or acquisition of housing; (NHA Section 34.15)

Make loans or contributions to cooperative associations to assist in the construction, acquisition or improvement of a housing project; (NHA Section 34.18)

Provide insurance to banks on loans made for home improvement, and guarantee returns from moderate-rental housing projects built by life insurance companies and private investors; (NHA Sections 13, 14, 28, 29, 34)

La Société centrale d'hypothèques et de logement est une compagnie de la Couronne fédérale, constituée par une Loi du Parlement, en 1945 (SRC 1952, chap. 46). Aux termes de cette Loi, de la Loi nationale de 1954 sur l'habitation, des amendements apportés par la suite et des lois antérieures sur l'habitation, la Société a les pouvoirs suivants:

D'assurer des prêts hypothécaires consentis par les banques, les compagnies d'assurance sur la vie, les compagnies de fiducie et de prêts et d'autres prêteurs agréés, pour la construction de logements et pour l'achat de logements existants (LNH, Articles 5, 6)

De verser une avance à un acheteur de maison pour lui permettre d'achever la maison (si elle est financée en vertu de la LNH) dans les cas où le constructeur fait faillite ou devient insolvable avant l'achèvement de la maison (LNH, Article 8.1)

De consentir des prêts hypothécaires aux emprunteurs qui ne peuvent obtenir un prêt assuré des prêteurs du secteur privé pour la construction de logements et pour l'achat de logements existants (LNH, Article 58)

De consentir des prêts hypothécaires pour les logements à loyer modique (LNH, Article 15)

De consentir des prêts hypothécaires à des sociétés sans but lucratif ainsi que des prêts et subventions à des sociétés sans but lucratif constituées exclusivement à des fins philanthropiques ou à celles qui appartiennent aux provinces et aux municipalités, pour la construction de logements à loyer modique (LNH, Article 15.1)

De consentir des prêts aux universités, associations coopératives, sociétés de charité, écoles de formation professionnelle et technique, hôpitaux, écoles établies pour des groupes spéciaux de personnes handicapées, aux provinces et municipalités ou à des organismes de celles-ci, en vue d'aider à fournir des logements aux étudiants en résidence ainsi qu'aux étudiants mariés et à leur famille (LNH, Article 47)

De consentir des prêts aux provinces, municipalités ou corporations municipales de système d'égout pour aider à l'épuration des eaux-vannes, en vue d'enrayer la pollution de l'eau et du sol (LNH, Article 51)

De consentir des prêts et des subventions à des personnes à revenu modeste pour la construction ou l'acquisition d'une maison (LNH, Article 34.15)

Learning about house construction at a cooperative housing training seminar in Halifax.

Ces personnes prennent part à un colloque, à Halifax, pour se renseigner sur la construction d'habitations selon le régime coopératif.



Buy and sell insured mortgage loans, make loans to mortgage lenders on the security of mortgages and purchase the debentures of lending institutions; (NHA Section 10) (CMHC Act, Section 28)

Make loans and contributions to assist municipalities in the improvement of housing and living conditions in seriously deteriorated neighborhoods; (NHA Section 27.2)

Make contributions and loans to, or for the benefit of, municipalities for the acquisition and demolition of properties outside Neighborhood Improvement areas that do not meet minimum housing standards or that are being used for a purpose inconsistent with the character of the area; (NHA Section 27.3)

Make loans, a portion of which may be forgiven, to homeowners, non-profit corporations, and landlords who agree to rent controls for the purpose of assisting in the repair and improvement of family housing units; (NHA Section 34.1)

Assist provinces and municipalities to redevelop and rehabilitate urban renewal areas in accordance with an official plan; (NHA Section 22)

Make long-term loans to provinces, municipalities or their agencies for the construction or acquisition of housing projects; arrange under a Federal-Provincial partnership agreement to build and operate public housing projects; make loans to assemble land for residential purposes or for any purpose incidental thereto; and provide grants to aid in meeting losses; (NHA Sections 40, 42, 43, 44)

Provide assistance to provinces either by way of cost-sharing arrangements or by loans with certain forgiveness elements for the acquisition, planning and servicing of lands for new communities including linkage corridors; (NHA Section 45)

Construct, own and manage housing projects on its own account and on behalf of Federal Government departments and agencies; (NHA Section 55) (CMHC Act, Section 29)

Encourage the development of better housing and sound community planning and, in carrying out this responsibility, to undertake or arrange for studies and research on technical, economic and social aspects of housing; to undertake

De consentir des prêts ou des subventions des associations coopératives pour aider à la construction, l'acquisition ou l'amélioration ensemble d'habitations (LNH, Article 34.18)

De donner une assurance aux banques à l'égard des prêts pour l'amélioration de maisons et de garantir aux compagnies d'assurance la vie et aux investisseurs particuliers, un reversement sur les logements à loyer modique qu'ils construisent (LNH, Articles 13, 14, 28, 29, 34)

D'acheter et de vendre des prêts hypothécaires assurés, de consentir des prêts aux prêteurs hypothécaires sur garantie d'hypothèque et d'acheter les obligations des prêteurs (LNH, Article 10) (Loi SCHL, Article 28)

De consentir des prêts et des subventions aux municipalités afin de les aider à améliorer les conditions d'habitation et de vie dans des quartiers en état de délabrement prononcé (LNH, Article 27.2)

D'accorder des subventions et des prêts à des municipalités pour l'acquisition et le déblaiement de propriétés situées en dehors des quartiers désignés à des fins d'amélioration, lesquelles ne répondent pas aux normes minimales d'habitation ou sont utilisées à des fins incompatibles avec le caractère général du quartier (LNH, Article 27.3)

De consentir des prêts, dont une partie peut faire l'objet d'une remise, à des propriétaires de maisons, des sociétés sans but lucratif et des propriétaires-loueurs qui consentent à accepter une certaine forme de régie des loyers, en vue d'aider à réparer et améliorer des logements familiaux (LNH, Article 34.1)

D'aider les provinces et les municipalités à réaménager et à restaurer, suivant un plan officiel, certains secteurs choisis à ces fins (LNH, Article 22)

De consentir des prêts à long terme aux provinces, aux municipalités ou à des organismes de celles-ci pour la construction ou l'acquisition d'habitations; de conclure une entente avec le gouvernement d'une province, pour construire ou exploiter des logements sociaux; de consentir des prêts pour l'aménagement de terrains à des fins d'habitation ou à toute autre fin connexe; verser des subventions pour aider à payer les pertes d'exploitation (LNH, Articles 40, 42, 43)

ects of an experimental or developmental
re that may assist the Corporation in the
ulation and implementation of a housing
y designed to meet the needs of the
ous communities in Canada; (NHA Sections
6, 37)

ake contributions as "Start-up Funds" to
ons or private non-profit organizations
ing to undertake projects for individuals or
lies of low income; (NHA Section 37.1)
ake loans to Indians for the purpose of
isting in the purchase, improvement or
struction of housing projects on Indian
rves. (NHA Section 59)

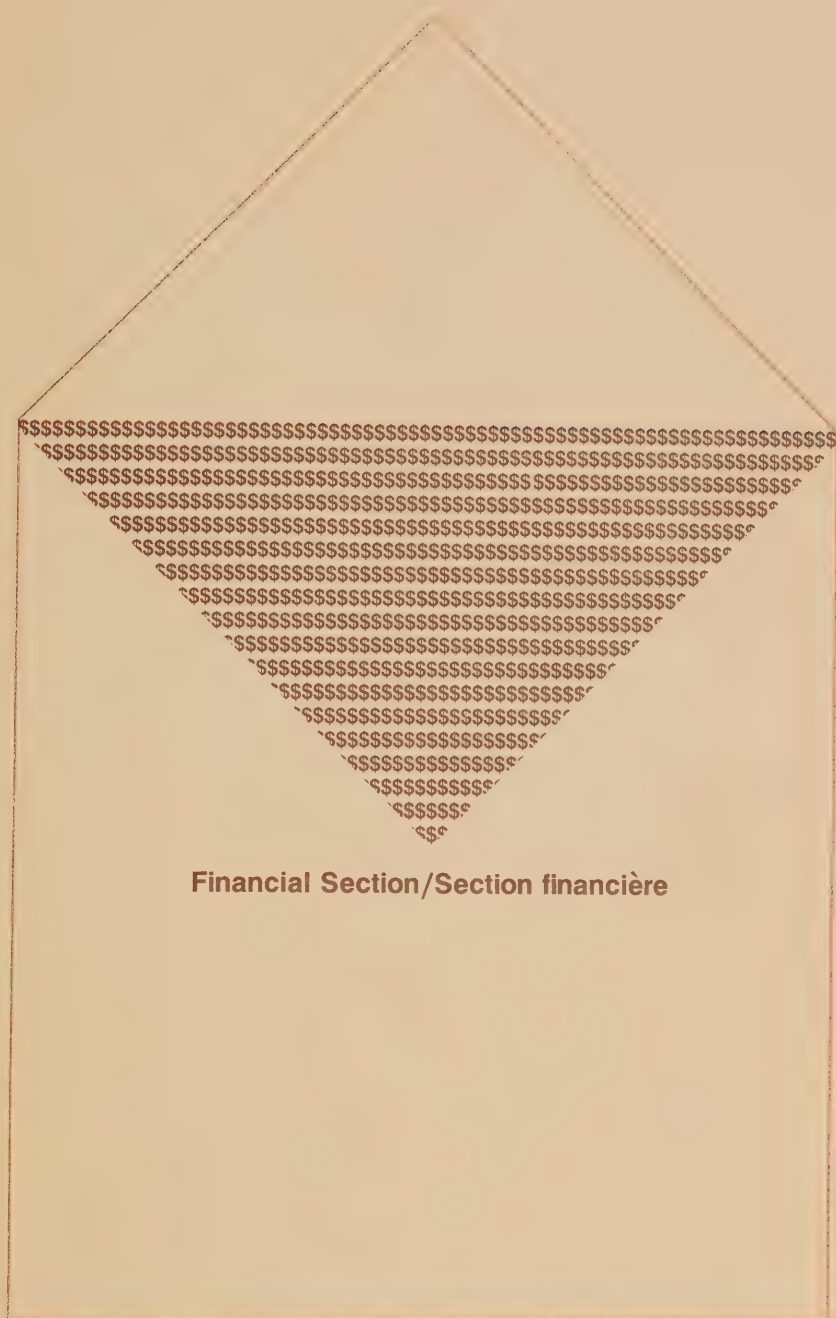
D'accorder une aide financière aux provinces,
au moyen d'accords prévoyant le partage des
frais ou au moyen de prêts comportant une cer-
taine remise, pour l'acquisition, la planification
de terrain ainsi que l'aménagement des services
en vue de créer de nouvelles collectivités, y
compris des voies de communication
(LNH, Article 45)

De construire, posséder et gérer des loge-
ments pour son compte et pour le compte de
ministères et d'organismes fédéraux
(LNH, Article 55) (Loi SCHL, Article 29)

D'encourager l'amélioration du logement et
de l'urbanisme et d'entreprendre ou de faire
effectuer des études et des recherches sur les
aspects technique, économique et social du
logement; d'entreprendre à titre d'expérience, des
projets qui peuvent aider la Société à formuler
et mettre à exécution une politique du logement
conçue pour répondre aux besoins des diverses
localités du Canada (LNH, Articles 35, 36, 37)

D'accorder des "fonds de démarrage" à des
personnes ou à des associations privées sans
but lucratif désireuses d'entreprendre des projets
de logements destinés à des personnes ou des
familles à revenu modeste (LNH, Article 37.1)

De consentir des prêts à des Indiens, pour les
aider à acheter, améliorer ou construire des en-
sembles d'habitations dans des réserves in-
diennes (LNH, Article 59)



Financial Section/Section financière

Financial Position

La situation financière

The Corporation's assets totalled \$7.3 billion at the end of 1974 (Statement I), an increase of 11 per cent over the previous year. This growth in assets largely reflected advances on loans and investments under the National Housing Act amounting to \$961.9 million during the year. These advances compared to total commitments in the year of \$1,200 million under the Corporation's Capital Budget. Since the funds for these activities are loaned to the Corporation by the Government of Canada, there was a corresponding increase in such borrowings during 1974.

For the year 1974, after charging administrative and other expenses, the Corporation earned a net income, prior to income tax, of \$14.9 million (Statement II). This was a substantial increase over 1973 and was largely due to new recoveries from the Minister of State for Urban Affairs for losses incurred by the Corporation, on behalf of the Government, on the administration of real estate assets and on loans made under the NHA at less than full-recovery lending rates. Similar losses were experienced in earlier years but prior to 1974 these were absorbed in the Corporation's operating accounts. There were also increased recoveries by the Corporation for the costs of administering certain NHA programs in 1974.

The Corporation's income from its earnings from the margins between the interest rates at which it borrows and those at which it lends increased by 5.8 per cent in 1974, to \$42.0 million. This increase was modest in relation to the Corporation's asset growth, reflecting the narrowing of these interest margins in recent years.

With \$1.6 million realized from the sale of assets acquired from the Government of Canada, \$8.0 million paid in income taxes, and the transfer of the Corporation's net income after taxes of \$6.9 million, a total of \$16.5 million was returned to the Receiver-General in 1974.

In addition to its lending and investment activities the Corporation made, on behalf of the Minister, grants, subsidies and related payments under the NHA amounting to \$114.8 million in 1974 (Statement IV).

As at December 31, 1974, the assets of the insurance and guarantee funds administered by the Corporation amounted to \$428.0 million (Statement IX).

A la fin de l'année, l'actif de la Société se chiffrait par 7.3 milliards de dollars (État I), soit une hausse de 11 pour cent par rapport à l'année précédente. Cette hausse est en grande partie attribuable aux avances versées au compte des prêts et des investissements de la Société, d'un montant de 961.9 millions au cours de l'année. Ces avances comparées à un total d'engagements de 1,200 millions pour toute l'année, en vertu du budget d'investissements de la Société. Les capitaux affectés à ces activités sont prêtés à la Société par le gouvernement du Canada.

Pour l'année 1974, compte tenu des dépenses administratives et autres, la Société a accusé un revenu net de 14.9 millions avant le paiement de l'impôt sur le revenu (État II), une augmentation appréciable par rapport à l'année 1973, laquelle est constituée surtout de nouvelles sommes recouvrées du ministre d'État chargé des Affaires urbaines à la suite de pertes que la Société a subies, pour le compte du gouvernement, dans l'administration des avoirs immobiliers et pour des prêts consentis en vertu de la LNH à des taux inférieurs aux taux économiques. Avant l'année 1974, ces pertes étaient absorbées dans les comptes d'exploitation de la Société. La Société a aussi recouvré des sommes plus importantes relatives aux coûts d'administration de certains programmes LNH au cours de 1974.

Le revenu de la Société provenant de la marge entre les taux d'intérêt qu'elle a dû payer sur ses emprunts et ceux auxquels elle a consenti des prêts a augmenté de 5.8 pour cent en 1974, jusqu'à 42 millions. Cette augmentation est plutôt modeste si l'on considère l'accroissement de l'actif de la Société, mais elle reflète la réduction de la marge entre les taux d'intérêt payés et les taux d'intérêt-revenu au cours des dernières années.

Compte tenu de la vente d'immeubles accordée au gouvernement du Canada et qui a rapporté la somme de 1.6 million, du paiement de 8 millions en impôt sur le revenu et du transfert d'un revenu net de 6.9 millions après le paiement de l'impôt, la Société a remis la somme totale de 16.5 millions au receveur général, en 1974.

La Société a aussi versé en 1974, pour le compte du Ministre, la somme de 114.8 millions en subventions, subsides et en paiements afférents, aux termes de la LNH (État IV).

Le 31 décembre 1974, l'actif du fonds d'assurance et celui du fonds de garantie, administrés par la Société, s'élevaient à 428 millions (État IX).

Auditors' Report

Rapport des vérificateurs

The Honourable the Minister of State
Urban Affairs

We have examined the balance sheet of Central Mortgage and Housing Corporation as at December 31, 1974 and the statements of net income, reserve fund and insurance and guarantee funds for the year ended on that date. Our examination included a general review of accounting procedures and such tests of accounting records and other supporting evidence as we considered necessary in the circumstances.

In our opinion, proper books of account have been kept and the transactions of the Corporation that have come under our notice have been within the powers of the Corporation. In our opinion, the accompanying statements are in agreement with the books of account of the Corporation and present a true and fair view of the state of affairs of the Corporation as at December 31, 1974 and the results of its operations for the year ended on that date, in accordance with generally accepted accounting principles applied on a basis consistent with that of the preceding year, except for the change as described in Note 3 of the financial statements, with which we concur.

Emile Maheu, C.A.
of the firm Maheu, Noël, Anderson,
Valiquette & Associés

F. E. Walden, F.C.A.
of the firm Clarkson, Gordon & Co.

Ottawa, February 12, 1975

À l'honorable Ministre d'État
chargé des Affaires urbaines

Nous avons examiné le bilan de la Société centrale d'hypothèques et de logement au 31 décembre 1974, ainsi que les états du revenu net, fonds de réserve et fonds d'assurance et de garantie pour l'exercice terminé à cette date. Notre examen a comporté une revue générale des procédés comptables et les sondages des registres comptables et autres preuves à l'appui que nous avons jugés nécessaires dans les circonstances.

À notre avis, des livres de comptes adéquats ont été tenus et les opérations de la Société venues à notre connaissance étaient de la compétence de la Société.

À notre avis, les états ci-annexés sont conformes aux livres de comptes de la Société et présentent un aperçu juste et fidèle de la situation financière de la Société au 31 décembre 1974 et le résultat de ses opérations pour l'exercice terminé à cette date, conformément aux principes comptables généralement reconnus lesquels ont été appliqués de la même manière qu'au cours de l'exercice précédent, à l'exception du changement expliqué à la note 3 aux états financiers, avec lequel nous sommes d'accord.

J. Emile Maheu, C.A.
de la firme Maheu, Noël, Anderson,
Valiquette & Associés

F. E. Walden, F.C.A.
de la firme Clarkson, Gordon & Cie

Ottawa, le 12 février 1975

Balance Sheet

in thousands of dollars

Bilan

en milliers de dollars

Assets	Actif	December 31, 1974 31 décembre 1974	December 31, 1973 31 décembre 1973
Cash	Encaisse	\$ 4,547	\$ 4,547
Accounts Receivable: Due from the Minister-Statement IV	Comptes à recevoir: Dû par le ministre-État IV	11,341	11,341
Other	Autres	546	546
Other Assets	Autres actifs	3,290	3,290
Loans Statement V	Prêts État V	6,758,590	6,758,590
Investment under Federal-Provincial Agreements Statement VI	Placements en vertu d'ententes fédérales-provinciales État VI	390,110	390,110
Real Estate at cost, less accumulated depreciation (1974-\$29,372; 1973-\$27,529) Statement VII	Immeubles au prix coûtant, moins l'amortissement accumulé (1974-\$29,372; 1973-\$27,529) État VII	86,468	86,468
Agreements for Sale and Mortgages arising from sales of real estate, at cost, including accrued interest	Conventions de vente et prêts hypothécaires résultant de ventes d'immeubles, au prix coûtant, y compris l'intérêt couru	47,876	47,876
Business Premises, Office Furniture and Equipment at cost, less accumulated depreciation (1974-\$6,790; 1973-\$6,041)	Immeubles à l'usage de la Société, mobilier de bureau et équipement au prix coûtant, moins l'amortissement accumulé (1974-\$6,790; 1973-\$6,041)	6,097	6,097
		<u>\$7,308,865</u>	<u>\$6,608,865</u>
Assets of the Insurance and Guarantee Funds Statement IX	Actif des fonds d'assurance et de garantie État IX	<u>\$ 427,962</u>	<u>\$ 427,962</u>

William Teron
President/Président

Liabilities	Passif	Statement/État I	
		December 31, 1974 31 décembre 1974	December 31, 1973 31 décembre 1973
Accounts Payable and Accrued Liabilities:	Comptes à payer et passif couru:		
Due to the Receiver General:	Dû au receveur général:		
Income Tax	Impôt sur le revenu	\$ 2,103	\$ 1,279
Excess in Reserve Fund	Excédent du fonds de réserve	8,555	4,736
	Autres	21,982	16,197
Deposits, Contractors' Holdbacks and Retained Income	Dépôts, retenues d'entrepreneurs et revenu à reporter	5,018	6,060
Borrowings from the Government of Canada	Emprunts au gouvernement du Canada		
Statement VIII	État VIII	7,227,756	6,535,937
Real Estate Profits	Profits à reporter		
Profits on real estate	sur ventes d'immeubles	13,451	15,446
Reserve Fund	Fonds de réserve		
Statement III	État III	5,000	5,000
Capital	Capital		
Authorized and fully paid by the Government of Canada	Autorisé et payé par le gouvernement du Canada	25,000	25,000
		<u>\$7,308,865</u>	<u>\$6,609,655</u>
Reserves of the Insurance and Guarantee Funds	Réserves des fonds d'assurance et de garantie		
Statement IX	État IX	\$ 427,962	\$ 389,568

and G. Peskett, C.A.
Accountant/Comptable en chef

Statement of Net Income

in thousands of dollars

État du revenu net

en milliers de dollars

Loans:
Interest earned from borrowers
Interest charged by the Government of Canada

Federal-Provincial Agreements:
Interest earned on agreements
Interest charged by the Government of Canada

Agreements for Sale and Mortgages:

Interest earned from purchasers
Interest charged by the Government of Canada

Real Estate (Note 3):
Rental revenue from tenants
Maintenance and other property expense, including
interest charged by the Government of Canada
(1974-\$4,541; 1973-\$2,649)

**Losses and Administrative Expenses charged to the
Minister (Note 1)**

Application Fees Earned on Mortgage Loans

**Profit Realized on Disposal of Corporation Owned Real
Estate**

Fees Earned for Services to Insurance Funds

**Interest Earned on Government of Canada Short Term
Securities**

Fees Earned for Services to Government Departments

Other Income

Less: Administrative Expenses
Salaries and staff benefits
Other

Losses on Insured Corporation Loans

Net Income before Income Tax

Income Tax

Net Income, transferred to Reserve Fund

Prêts:
Revenu-intérêt
Intérêt débité par le gouvernement du Canada

Ententes fédérales-provinciales:
Revenu-intérêt
Intérêt débité par le gouvernement du Canada

**Conventions de vente et prêts
hypothécaires:**
Revenu-intérêt
Intérêt débité par le gouvernement du Canada

Immeubles (note 3):
Revenu-loyer
Entretien et autres frais d'exploitation des immeu
compris l'intérêt débité par le gouvernement du C
(1974-\$4,541; 1973-\$2,649)

Pertes et frais d'administration imputés au ministre

Droits de demande sur les prêts hypothécaires

**Profit réalisé sur ventes d'immeubles appartenant
Société**

Frais imputés aux fonds d'assurance

**Intérêt sur titres à court terme du gouvernement d
Canada**

Frais imputés à différents ministères

Autres revenus

Moins: Frais d'administration
Salaires et contributions sociales
Divers

Pertes sur prêts assurés

Revenu net avant impôt sur le revenu

Impôt sur le revenu

Revenu net, viré au fonds de réserve

Notes:

- Pursuant to approved Supplementary Estimates 1974/75, the following charges were made to the Minister in 1974. With the exception of a part of the administrative expenses, these charges were not applicable in 1973.
Interest loss arising from lending at negative margin

Real Estate operating loss
Administrative expenses recoverable by statute

- Expenses include:
Depreciation
Remuneration of 8 Directors
Remuneration of 4 Officers (3 Officers in 1973) (One Officer is a Director)

- Effective January 1, 1974 the Corporation adopted the policy of capitalizing modernization and improvement costs on its real estate portfolio. Had this change not been made, the real estate property expense for the year would have been increased by approximately \$4.7 millions.

- Certain of the 1973 figures on Statements II and IV were reclassified in order to make the presentation consistent with the current year.

Notes:

- En 1974, suite à la ratification du budget supplémentaire 1974/75, les imputations suivantes ont été virées au compte du ministre. À l'exception d'une partie des dépenses d'administration, ces montants n'étaient pas imputables en 1973.
Perte d'intérêts attribuable à des prêts consentis à des taux inférieurs au coût d'emprunt
Perte sur exploitation d'immeubles
Frais d'administration remboursables selon la loi

- Les frais incluent:
Amortissement
Rémunération de 8 administrateurs
Rémunération de 4 fonctionnaires (3 fonctionnaires en 1973) (un fonctionnaire est aussi administrateur)

- En date du 1er janvier 1974, la Société a modifié sa politique d'imputation au coût des immeubles les frais de modernisation et d'amélioration. Si ce changement n'avait pas été effectué, l'exploitation des immeubles auraient été augmentés d'environ \$4.7 millions.

- La présentation de certains postes aux états II et IV pour l'année 1973 a été modifiée afin d'obtenir une base de comparaison valable avec l'année 1974.

Statement/État II

Year ended December 31, 1974 L'exercice terminé le 31 décembre 1974		Year ended December 31, 1973 L'exercice terminé le 31 décembre 1973	
46,668		\$ 410,218	
07,994	\$ 38,674	373,489	\$ 36,729
21,532		18,052	
20,716	816	17,736	316
3,265		3,504	
735	2,530	795	2,709
14,316		12,130	
20,749	(6,433)	18,206	(6,076)
	18,561		2,177
	3,103		4,449
	1,119		2,626
	2,876		1,991
	1,770		1,173
	311		313
	285		229
	63,612		43,636
37,360		30,849	
1,313		8,781	
38,673		39,630	
61	48,734	718	40,348
	14,878		6,288
	7,068		3,425
	<u>\$ 7,810</u>		<u>\$ 2,863</u>

1974 1973

4,139
6,433
7,999
18,561
\$ 2,177
\$ 2,177

3,226
4
138
\$ 2,739
\$ 7
\$ 149

Reserve Fund

in thousands of dollars

Fonds de réserve

en milliers de dollars

Balance, January 1
Net income for the year
Profits realized on sales of assets acquired without cost
from the Government of Canada

Solde le 1er janvier
Revenu net pour l'année
Profits réalisés sur les ventes d'immeubles acquis
gratuit du gouvernement du Canada

Additional income tax arising from reassessment for
the years 1972 and 1973

Supplément d'impôt sur le revenu résultant d'une
veille cotisation pour les années 1972 et 1973

Excess over statutory limitation, transferred to the credit
of the Receiver General

Excédent sur la limite statutaire, viré au crédit du
receveur général

Balance, December 31

Solde le 31 décembre

Statement of Account with the Minister

in thousands of dollars

État du compte avec le Ministre

en milliers de dollars

Payments to Municipalities to assist in urban renewal
schemes

Paiements aux municipalités pour aider à des
programmes de rénovation urbaine

Forgiveness portion of payments due by Municipalities
on loans for sewage treatment projects

Remises sur les paiements dus par les municipalités
l'égard des prêts pour des programmes d'épuration
eaux-vannes

Payments to public housing agencies for losses on
operations

Paiements à des organismes de logement public
compenser les pertes d'exploitation

Corporation's share of net losses arising from Federal-
Provincial agreements

Part des pertes nettes exigibles de la Société par
d'ententes fédérales-provinciales

Grants for housing research and community planning

Subventions pour la recherche sur l'habitation et
l'urbanisme

Real estate operating loss

Perte sur exploitation d'immeubles

Interest loss arising from lending at negative margin

Perte d'intérêts attribuable à des prêts consentis à
taux inférieurs au coût d'emprunt

Operation of Granville Island, B.C.

Coût d'exploitation de Granville Island, C.-B.

Cité du Havre operating costs for 1969

Coût d'exploitation — Cité du Havre pour l'année 1969

Grants for assisted home-ownership

Subventions pour faciliter l'acquisition d'une maison

Forgiveness on non-profit corporations

Renonciation de paiements aux sociétés sans but

Grants for neighbourhood improvement program

Subventions pour programme d'amélioration des
quartiers

Forgiveness on residential rehabilitation assistance
program

Renonciation de paiements pour programme de réhabilitation
en état des logements

Grants to first time homeowners

Subventions à l'achat d'une première résidence

Administrative expenses recoverable by statute

Frais d'administration remboursables selon la loi

Other

Autres

	1974	Statement/État III 1973
	\$ 5,000	\$ 5,000
	7,810	2,863
	1,629	1,873
	14,439	9,736
	884	
	13,555	9,736
	8,555	4,736
	<u>\$ 5,000</u>	<u>\$ 5,000</u>

For the year 1974 l'exercice 1974	For the year 1974 Pour l'exercice 1974	For the year 1974 Pour l'exercice 1974	December 31, 1974 31 décembre 1974	Statement/État IV December 31, 1973 31 décembre 1973
Paid on behalf of the Minister Payé au nom du ministre	Minister's share of recoveries Part des recouvrements dus au ministre	Reimbursed by the Minister Remboursé par le ministre	Balance Solde	Balance Solde
\$ 14,666	\$ 2,221	\$ 11,898	\$ 1,207	\$ 660
25,679		24,918	761	
15,110		13,946	1,165	1
17,249	3,153	17,443	1,427	4,774
11,665		11,420	623	378
6,433		4,500	1,933	
4,139		4,000	139	
761			652	(109)
12			400	388
1,206		954	252	
6,424		5,241	1,277	94
2,356		2,266	103	13
756		592	164	
1			1	
7,989		7,789	937	737
306	3		300	(3)
<u>\$114,752</u>	<u>\$ 5,377</u>	<u>\$104,967</u>	<u>\$ 11,341</u>	<u>\$ 6,933</u>

Loans

in thousands of dollars

Prêts

en milliers de dollars

Uninsured Loans:
Homeowners (NHA 1944)-Corporation's share of loans
made jointly with Lending Institutions

Homeowners (NHA 1944)

Low Rental Housing

Rental Guarantee Contracts

Student Housing

Municipal Sewage Treatment Projects

Land Assembly

Public Housing

Rehabilitation Assistance Program

Neighbourhood Improvement Program

Urban Renewal

Indians on Reserves

Insured Loans:
Made directly by the Corporation:
Homeowners
Assisted Home Ownership Program

Made by agents

Purchased from Approved Lenders

Accrued interest

Prêts non assurés:
Propriétaires-occupants (LNH 1944)-participation o
Société aux prêts consentis conjointement avec de
institutions prêteuses

Propriétaires-occupants (LNH 1944)

Logements à loyer modique

Comportant un contrat de garantie de loyer

Logement d'étudiants

Projets municipaux d'épuration des eaux-vannes

Aménagement de terrain

Logement public

Programme de remise en état des logements

Programme d'amélioration des quartiers

Rénovation urbaine

Indiens dans les réserves

Prêts assurés:
Consentis directement par la Société:
Propriétaires-occupants
Programme pour faciliter l'acquisition d'une ma

Consentis par des agents de la Société

Acquis de prêteurs agréés

Intérêt couru

Investment under Federal-Provincial Agreements

in thousands of dollars

Placements en vertu d'ententes fédérales-provinciales

en milliers de dollars

Rental Housing Projects
Land Assembly Projects

Projets de logements à loyer
Projets d'aménagement de terrain

Advances to Municipalities repayable by instalments

Current accounts with Provincial Governments

Advances and current accounts with Municipalities and
Housing Authorities

Other

Accrued interest

Avances aux municipalités, remboursables par verse

Comptes courants: gouvernements provinciaux

Avances et comptes courants: municipalités et
commissions de logement

Autres

Intérêt couru

For the year 1974 Pour l'exercice 1974	For the year 1974 Pour l'exercice 1974	For the year 1974 Pour l'exercice 1974	December 31, 1974 31 décembre 1974	Statement/État V December 31, 1973 31 décembre 1973
Advances Avances	Interest and other charges Intérêt et autres frais	Repayments and other reductions Remboursements et autres déductions	Balance Solde	Balance Solde
		\$ 2,305	\$ 2,843	\$ 5,148
	\$ 889	1,947	3,152	4,210
\$157,365	96,758	114,415	1,244,434	1,104,726
	1,273	7,889	6,736	13,352
7,043	25,886	29,204	406,973	403,248
101,928	21,065	56,138	432,967	366,112
15,758	2,082	2,940	35,533	20,633
179,149	83,846	71,574	1,277,545	1,086,124
696		537	159	
61	1		62	
4,632	2,504	4,038	38,335	35,237
482	218	315	3,263	2,878
62,799	325,055	533,836	2,729,026	2,875,008
375,626	12,552	15,102	395,365	22,289
	92	9,987	72,467	82,362
	602	1,137	4,312	4,847
<u>\$905,539</u>	<u>\$572,823</u>	<u>\$851,364</u>	6,653,172	6,026,174
			105,418	95,192
			<u>\$6,758,590</u>	<u>\$6,121,366</u>

	For the year 1974 Pour l'exercice 1974	For the year 1974 Pour l'exercice 1974	December 31, 1974 31 décembre 1974	Statement/État VI December 31, 1973 31 décembre 1973
	Additions Additions	Recoveries Recouvrements	Balance Solde	Balance Solde
	\$ 37,229	\$ 2,820	\$ 277,606	\$ 243,197
	11,041	2,527	83,415	74,901
	<u>\$ 48,270</u>	<u>\$ 5,347</u>	361,021	318,098
			2,711	2,827
			4,947	5,166
			10,079	10,568
			10,602	4,935
			750	694
			<u>\$ 390,110</u>	<u>\$ 342,288</u>

Real Estate

in thousands of dollars

Immeubles

en milliers de dollars

Constructed by the Corporation or acquired from the Government of Canada:

Single houses
Row housing
Multiple dwellings

Construits par la Société ou acquis du gouvernement du Canada:

Maisons unifamiliales
Maisons en bandes
Maisons multifamiliales

Acquired as a result of default:

Row housing
Multiple dwellings

Propriétés acquises par défaut de paiement:

Maisons en bandes
Maisons multifamiliales

Demonstration projects

Projets de démonstration

Vacant land

Terrain vacant

Other

Autres

Borrowings from the Government of Canada

in thousands of dollars

Emprunts au gouvernement du Canada

en milliers de dollars

Bearing varied rates of interest and repayable over periods not in excess of 50 years:

Loans

Investment under Federal-Provincial agreements

Real Estate

Portant divers taux d'intérêt et dont les échéances n'excèdent pas 50 ans:

Prêts

Placements en vertu d'ententes fédérales-provinciales

Immeubles

Accrued interest

Intérêt couru

For the year 1974 Pour l'exercice 1974	For the year 1974 Pour l'exercice 1974	For the year 1974 Pour l'exercice 1974	December 31, 1974 31 décembre 1974	Statement/État VII December 31, 1973 31 décembre 1973
Additions Additions	Dispositions Dispositions	Depreciation (net change) Amortissement (variation nette)	Balance Solde	Balance Solde
\$ 29 210 37	\$ 92 1,268	\$ 63 (462) 104	\$ 2,361 3,040 1,048	\$ 2,487 3,636 1,115
6,804 12,095		526 1,549	17,581 53,813	11,303 43,267
16			16	
314	3		1,947	1,636
3,063	178	53	6,662	3,840
<u>\$ 22,568</u>	<u>\$ 1,541</u>	<u>\$ 1,843</u>	<u>\$ 86,468</u>	<u>\$ 67,284</u>

For the year 1974 Pour l'exercice 1974	For the year 1974 Pour l'exercice 1974	December 31, 1974 31 décembre 1974	Statement/État VIII December 31, 1973 31 décembre 1973
Borrowed Emprunté	Repaid Remboursé	Balance Solde	Balance Solde
\$936,000	\$287,677	\$6,765,927	\$6,117,604
45,500	7,013	360,118	321,631
2,000	1,836	48,513	48,349
<u>\$983,500</u>	<u>\$296,526</u>	7,174,558 53,198	6,487,584 48,353
		<u>\$7,227,756</u>	<u>\$6,535,937</u>

Insurance and Guarantee Funds

in thousands of dollars

Fonds d'assurance et de garantie

en milliers de dollars

Assets	Actif	December 31, 1974 31 décembre 1974	December 31, 1973 31 décembre 1973
Mortgage Insurance Fund	Fonds d'assurance hypothécaire		
Cash	Encaisse	\$ 5	\$
Accounts receivable from Central Mortgage and Housing Corporation	Comptes à recevoir de la Société centrale d'hypothèques et de logement	1,818	
Securities issued or guaranteed by the Government of Canada, at amortized cost, including accrued interest (approximate market value, 1974-\$257,600; 1973-\$229,900)	Titres émis ou garantis par le gouvernement du Canada, au coût amorti, y compris l'intérêt couru (valeur approximative du marché, 1974-\$257,600; 1973-\$229,900)	276,567	2
Mortgages arising from sales of real estate, including accrued interest	Hypothèques résultant de ventes d'immeubles, y compris l'intérêt couru	96,214	
Real estate, at lower of cost or estimated realizable value	Immeubles, au plus bas du prix coûtant ou de la valeur estimative de réalisation	40,990	
Insurance in force December 31, 1974-\$11,915,000; 1973-\$11,089,000	Assurance en vigueur le 31 décembre 1974-\$11,915,000; 1973-\$11,089,000		
Claims in process for payment December 31, 1974-\$8,710; 1973-\$9,850	Réclamations en voie de règlement le 31 décembre 1974-\$8,710; 1973-\$9,850		
		<u>\$415,594</u>	<u>\$3</u>
Home Improvement Loan Insurance Fund	Fonds d'assurance des prêts pour l'amélioration de maisons		
Cash	Encaisse	\$ 2	\$
Accounts receivable from Central Mortgage and Housing Corporation	Comptes à recevoir de la Société centrale d'hypothèques et de logement	28	
Securities issued or guaranteed by the Government of Canada, at amortized cost, including accrued interest (approximate market value, 1974-\$4,051; 1973-\$3,696)	Titres émis ou garantis par le gouvernement du Canada, au coût amorti, y compris l'intérêt couru (valeur approximative du marché, 1974-\$4,051; 1973-\$3,696)	4,226	
Mortgages arising from sales of real estate, including accrued interest	Hypothèques résultant de ventes d'immeubles, y compris l'intérêt couru	122	
Insurance in force December 31, 1974-\$24,740; 1973-\$23,987	Assurance en vigueur le 31 décembre 1974-\$24,740; 1973-\$23,987		
Claims in process for payment December 31, 1974-\$3; 1973-\$19	Réclamations en voie de règlement le 31 décembre 1974-\$3; 1973-\$19		
		<u>\$ 4,378</u>	<u>\$</u>
Rental Guarantee Fund	Fonds de garantie de loyer		
Cash	Encaisse	\$ 12	\$
Accounts payable to Central Mortgage and Housing Corporation	Comptes à payer à la Société centrale d'hypothèques et de logement	(8)	
Securities issued or guaranteed by the Government of Canada, at amortized cost, including accrued interest (approximate market value, 1974-\$4,484; 1973-\$5,716)	Titres émis ou garantis par le gouvernement du Canada, au coût amorti, y compris l'intérêt couru (valeur approximative du marché, 1974-\$4,484; 1973-\$5,716)	4,984	
Real estate, at cost	Immeubles au prix coûtant	3,002	
Less: Mortgage liability to Central Mortgage and Housing Corporation	Moins: Dette hypothécaire à la Société centrale d'hypothèques et de logement		(
Current annual rentals covered by guarantee December 31, 1974-\$307; 1973-\$1,729	Loyers annuels courants faisant l'objet de contrats de garantie au 31 décembre 1974-\$307; 1973-\$1,729		
		<u>\$ 7,990</u>	<u>\$</u>
Total Assets	Total de l'actif	<u>\$427,962</u>	<u>\$38</u>

Reserves	Réerves	Statement/État IX		
		Additions for year 1974 Additions pour l'exercice 1974	December 31, 1974 31 décembre 1974	December 31, 1973 31 décembre 1973
Income from securities, including net on realization	Droits Revenu des obligations, y compris les pertes nettes sur réalisations	\$20,296	\$270,469	\$250,173
Income from mortgages	Revenu des prêts hypothécaires	17,264	125,236	107,972
Real estate acquired on claims	Immeubles acquis lors du règlement des réclamations	6,798	46,560	39,762
Provision for revaluation of real estate	Provision pour réévaluation des immeubles	18,602	181,504	162,902
		2,226	(6,610)	(8,836)
		65,186	617,159	551,973
Claims paid and legal expenses	Moins: Réclamations payées et frais juridiques	19,790	183,171	163,381
Loss on operation and disposal of real estate	Pertes nettes d'exploitation et à la vente d'immeubles	5,032	9,909	4,877
Administrative expenses	Frais d'administration	2,684	8,485	5,801
		27,506	201,565	174,059
		<u>\$37,680</u>	<u>\$415,594</u>	<u>\$377,914</u>
Income from securities, including net on realization	Droits Revenu des obligations, y compris les profits nets sur réalisations	\$ 190	\$ 5,914	\$ 5,724
Income from mortgages	Revenu des prêts hypothécaires	254	2,473	2,219
Real estate acquired on claims	Immeubles acquis lors du règlement des réclamations	10	87	77
Overies on claims paid	Recouvrements sur les réclamations	188	57	57
		642	1,787	1,599
			10,318	9,676
Claims paid and legal expenses	Moins: Réclamations payées et frais juridiques	199	4,988	4,789
Administrative expenses	Frais d'administration	136	952	816
		335	5,940	5,605
		<u>\$ 307</u>	<u>\$ 4,378</u>	<u>\$ 4,071</u>
Primes	Primes	\$ 15	\$ 6,995	\$ 6,980
Income from securities, including net on realization	Revenu des obligations, y compris les pertes nettes sur réalisations	349	3,580	3,231
Profit on operation of real estate	Profits nets d'exploitation d'immeubles	119	435	316
Other income	Autres revenus		254	254
		483	11,264	10,781
Claims paid and legal expenses	Moins: Réclamations payées et frais juridiques		3,198	3,198
Administrative expenses	Frais d'administration	76	76	
		76	3,274	3,198
		<u>\$ 407</u>	<u>\$ 7,990</u>	<u>\$ 7,583</u>
Total Reserves	Total des réserves	<u>\$38,394</u>	<u>\$427,962</u>	<u>\$389,568</u>

Board of Directors Conseil d'administration

*William Teron
President and Chairman of the Board
président de la Société et du Conseil

**Jean-Guy Carrier
Montréal, Québec

**Frank A. G. Carter
Ottawa, Ontario

**Mrs. Rosemary Hamilton
Vancouver, B.C.

James W. MacNeill
Ottawa, Ontario

*Thomas L. McGloan
Saint John, N.B.

S. S. Reisman
Ottawa, Ontario

*Member of the Executive Committee

*Membre du Comité exécutif

**Alternate Member of the Executive Committee

**Membre substitut du Comité exécutif

List of Offices and Representatives **Bureaux et représentants de la Société**

Head Office/Siège social

Ottawa

Regional Offices/Bureaux régionaux

St. John's, Nfld., Fredericton, Charlottetown,
Halifax, Montréal, Toronto, Winnipeg, Regina,
Edmonton, Vancouver

Local Offices/Bureaux locaux

Corner Brook, Gander, Goose Bay, Grand Falls,
Marystown, St. John's
Bathurst, Edmundston, Fredericton, Moncton,
Saint John, N.B.
Charlottetown
Halifax, New Glasgow, Sydney, Yarmouth
Chicoutimi, Côte Nord, Hull, Laval, Longueuil,
Montréal, Québec, Rimouski, Sept-Îles,
Sherbrooke, Trois-Rivières, Val d'Or
Barrie, Belleville, Cornwall, Elliot Lake,
Hamilton, Kingston, Kitchener, London,
North Bay, Oshawa, Ottawa, Owen Sound,
Pembroke, Peterborough, St. Catharines,
Sarnia, Sault Ste. Marie, Sudbury, Thunder Bay,
Timmins, Toronto, Windsor
Brandon, The Pas, Thompson, Winnipeg
Prince Albert, Regina, Saskatoon
Calgary, Edmonton, Grande Prairie, Lethbridge,
Medicine Hat, Red Deer, Yellowknife
Courtenay, Cranbrook, Kamloops, Kelowna,
Prince George, Terrace, Trail, Vancouver,
Victoria, Whitehorse

*Design: Mike Bowness
Printing: Ronalds Federated
Printed in Canada*

*Présentation: Mike Bowness
Impression: Ronalds Federated
Imprimé au Canada*

BINDING SECT. OCT 22 1981

